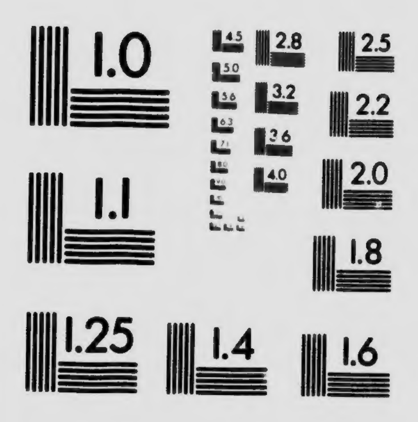
MICROCOPY RESOLUTION TEST CHART

(ANSI and ISO TEST CHART No. 2)





LA RESPONSABILITÉ CIVILE

DES

NOTAIRES.

La Responsabilité Civile des Notaires

PAR

René Papineau-Couture, B.C.L.,
NOTAIRE



MONTRÉAL

WILSON & LAFLEUR, LIMITÉE
ÉDITEURS
Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
[illegible], rue Notre-Dame, [illegible]

1920

A

L'Association du Notariat Canadien.

"Scripta manent".

PREFACE

Lors du premier congrès du Notariat Canadien, tenu à Montréal, en juillet 1918, l'un des travaux les plus remarquables était l'oeuvre d'un notaire, récemment admis à la profession: Monsieur Papineau-Couture. [illegible] les arguments en faveur des avantages de la [illegible] du nombre des notaires, dans la Province de Québec, y étaient mis en comparaison avec les désavantages qui pourraient en résulter. Toutes les faces de la question étaient largement et impartialement exposées, analysées et discutées.

Aussi, lors de l'organisation du second congrès, alors qu'il avait été décidé de mettre à l'étude un sujet d'une importance capitale pour nous: la responsabilité notariale, les regards du comité chargé d'élaborer un programme se portèrent tous sur M. Papineau-Couture. Celui-ci, après quelques hésitations, acceptait et se mettait au travail. Il ne fut pas lent à s'apercevoir que le sujet était bien vaste et bien touffu. Nos tribunaux avaient été si sévères la plupart du temps pour les notaires, qu'une étude approfondie de leurs sentences, qu'un examen attentif des motifs servant de bases à leurs décisions s'imposaient.

Il fallait les examiner de près, les analyser, les disséquer et, remontant aux principes et aux sources, établir les directives, qui au sentiment de la profession, devraient guider et inspirer nos juges.

Ce qui paraissait devoir être une simple esquisse se transformait en un ouvrage développé, solide, impartial, sachant faire le départ entre ce qui engage véritablement

la responsabilité du notaire et ce qui est le fait du client et, par conséquent, n'engage, ne lie et n'expose que lui-même.

Dans un premier chapitre, M. Papineau-Couture compare le droit français au nôtre, étudie les principes de la responsabilité et, surtout, la fameuse théorie du mandat légal du notaire, théorie qui a donné lieu (avec celle du mandat tacite) à certains arrêts injustes pour les notaires.

Nous devons, cependant, et c'est un devoir fort agréable, faire remarquer une orientation nouvelle de la jurisprudence. Voir en ce sens les notes des Juges Lamothe, Carroll et Pelletier, dans la cause de Labelle vs Ricard, (21 R. du N. 334) et des Juges Lamothe et Carroll dans Chaput vs Crépeau, (22 R. du N. 111).

L'auteur conclut à la non-existence de ce mandat légal. Dans un deuxième chapitre, il indique rapidement divers cas de responsabilités. Puis, il traite de la responsabilité du notaire, comme mandataire et comme negotiorum gestor, et établit la distinction très nette entre le mandat et le conseil. Chemin faisant, il démontre l'absurdité juridique de la théorie du mandat tacite. Et enfin, un dernier chapitre contient quelques remarques sur les placements hypothécaires effectués par l'entremise des notaires, ou dont ils ne font que recevoir l'acte les constatant.

Tous les arrêts, toutes les décisions de nos tribunaux, ainsi que les principales autorités françaises, touchant de près ou de loin aux diverses questions étudiées dans ce travail, sont reproduites et analysées.

Le volume est absolument indispensable aux juges et aux avocats: il devrait être sur le bureau de chaque notaire.

Il était bon que cet ouvrage fût écrit par un notaire, mais il valait peut-être encore mieux qu'il l'ait été par un jeune qui s'est toujours distingué par la solidité et la rectitude de son jugement. Nous avons la conviction que tous nos confrères, après avoir lu ce Traité de la responsabilité notariale, partageront notre manière de voir.

Québec, 1er avril 1920.

L. P. SIROIS.

La Responsabilité Civile des Notaires

Introduction.

Depuis quelques années la Jurisprudence nous fait l'honneur de s'occuper particulièrement de nous. De jour en jour, s'agite davantage la question de la responsabilité des notaires. Si nous avons eu à constater des écarts regrettables d'un très petit nombre de nos membres, outre le fait que nous sommes toujours les premiers à réclamer la punition du dol et de la mauvaise foi, le respect de la justice n'exige-t-il pas que crédit soit donné à la très grande majorité des notaires, et qu'on reconnaisse que la profession, comme corps, est toujours à la hauteur de sa réputation de probité et de scrupuleuse honnêteté.

Les actions en responsabilité obtiennent un succès de plus en plus marqué devant les tribunaux, au point que, à l'heure actuelle, poursuivre les notaires devient un passe-temps des plus amusants. C'est merveilleux de voir avec quel sans gêne, avant même de connaître les faits d'une espèce, on laisse tomber cet oracle: Le notaire est responsable! c'est un axiome, c'est une clause de style! Cela ne se discute plus.

Quelle est la situation?

Des honoraires, on en alloue encore, mais le moins possible et avec une parcimonie outrageuse.

De la responsabilité, nous en sommes saturés.

De la protection, nous en réclamons en vain; on contemple, au contraire, d'un oeil paternel l'oeuvre des com-

pagnies de fiducie et des agents d'affaires qui déchiquettent notre patrimoine légal.

De toutes parts l'indifférence si ce n'est pas l'hostilité.

L'ancienne jurisprudence interprétait la loi sur la responsabilité notariale rigoureusement. La nouvelle semble vouloir l'étendre. Pourquoi ce changement? N'avons-nous pas raison d'en être alarmés?

"La responsabilité notariale, celle qui atteint le notaire comme tel à raison de ses fonctions, est pourtant basée sur un principe que l'on ne peut étendre à bon plaisir. Elle reste aujourd'hui ce qu'elle fut toujours dans l'ancien droit," nous dit Paul Pont dans sa Responsabilité Notariale. C'est dire que notre droit l'a circonscrite dans une limite bien déterminée que l'ancienne jurisprudence a toujours reconnue et n'a jamais dépassée. Qui oserait taxer de partialité cette opinion d'un des magistrats les plus éminents de France?

L'auteur a le désir, dans le premier chapitre de cette étude, tout en comparant le droit français au nôtre, de poser le principe de la responsabilité et de constater que le notaire n'est pas le mandataire légal des parties; puis il esquissera rapidement dans le deuxième chapitre divers cas de responsabilité.

Le troisième chapitre traitera de la responsabilité du notaire comme dépositaire, comme mandataire et comme *negotiorum gestor*, et fera ressortir la distinction entre le conseil et le mandat. L'on pourra ainsi constater l'énormité juridique perpétrée par certains tribunaux dans leur interprétation du mandat tacite et de son acceptation.

Au quatrième chapitre quelques remarques sur les placements hypothécaires.

L'auteur laisse autant que possible de côté les points de détails universellement admis et il recherche les principes et les idées générales qui doivent gouverner notre matière.

Sans prétendre faire une apologie du notariat il a voulu réagir contre certaines tendances et concédant ce qui est légalement justifié, réclamer, pour notre profession, le droit de n'être pas traitée plus mal que les autres citoyens.

26 avril 1920.

L. BELANGER.

CHAPITRE PREMIER

DOCTRINE.

I—ANCIEN DROIT FRANCAIS.

En vain chercherait-on dans l'ancien droit français une loi générale posant le principe de la responsabilité des notaires. A défaut, des coutumes, des édits et des arrêts y suppléaient. Les coutumes du Bourbonnais (art. 76) et de la Marche (art. 39) exigeaient l'indication dans l'acte du lieu où il était fait: celle du Poitou (art. 378) défendait au notaire de passer contrat hors de son ressort; un Edit du 1er décembre 1437 réglait la garde et le secret des minutes, d'autres du 19 août 1551, 31 mars 1732 et 6 août 1735 défendaient de passer contrat sans lecture et de faire signer les témoins hors la présence des parties et de recevoir des actes ou d'y rien ajouter sinon en la présence des parties. L'ordonnance de 1732 dispose que "les notaires demeurent responsables des dommages-intérêts que les parties pourraient souffrir de la nullité de leurs actes."

Tenessocq—Resp. Not. p. 22.

Welouenart—Resp. Not. p. 88.

Chacun de ces textes imposait la peine des dommages-intérêts contre le contrevenant; mais la position n'existait que pour ces fautes précises et déterminées par la loi, excepté dans le cas de dol ou de faute lourde de la part du notaire, car dol et faute lourde font exception à toutes les règles. Quant à savoir si la nullité de ses actes, même la nullité accusant l'impéritie ou l'ignorance, entraînait la responsabilité du notaire, tous les arrêts et tous les auteurs

décidaient que, sauf le cas d'infractions aux prescriptions faites à peine de dommages-intérêts, le notaire n'était pas garant *si dolus absit*.

Ainsi nous trouvons l'irresponsabilité civile du notaire consacrée en matière de nullité:

1o. De testament, par les arrêts du 12 mai 1575, du 21 janvier 1605, du 16 février 1617, du 30 avril 1633, et du 8 avril 1743 rapportés par Julien, Eléments de Jurisprudence selon les loi romaines et celles du royaume, liv. II, tit. 7, No. 42, Aix, 1785, p. 208; Bouguier "Arrests de la Cour décisifs de diverses questions tant de droit que de coustume", pp. 211, 212; de Ferrière, Corps et compilation de tous les commentateurs anciens et modernes sur la coutume de Paris, tit. XIV, No. 3, No. 9, t. IV Paris, 1714, col. 21: Louet et Brodeau, Recueuil de plusieurs notables arrests donnéz en la Cour de Parlement de Paris, lettre N. sommaire IX, t. II, Paris, 1778, p. 165; Furgole, Traité des testaments, ch. XII, No. 15, t. IV, Paris, 1748, p. 339;

2o. Provenant de l'incapacité des parties, par les arrêts du 7 mars 1684 et du 3 août 1718, rapportés dans Brillon, Dict. des arrêts, Vo. Notaire, Nos. 42 et 48, IV, pp. 602, 603.

3o. Résultant de l'absence de signature des parties et des témoins, par les arrêts du 7 juillet 1575 et du 5 septembre 1758, rapportés dans Louet et Brodeau, loc. cit. p. 164 et Denisart, Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence actuelle Vo. Nullité. N. 32, t. III, Paris 1775, p. 364.

4o. Occasionnée par l'insertion de clauses prohibées, dans les arrêts du parlement de Paris du 11 juillet 1595, du 12 août 1599 et du 28 juin 1604, cités par Louet et Brodeau, loc. cit., pp. 164, 165.

V. en outre, dans le même sens que les arrêts et auteurs précités, Rousseaud de la Combe, Recueil de Jurisprudence civile du pays de droit écrit et coutumier Vo. Notaire, No. 13: "Ne peuvent être poursuivis ni condamnés pour faute par impéritie si *dolus abest*" t. II, Paris, 1766, 2e partie, p. 33—Adde, de Ferrière, Dict. de dr. et de pratiq., Vo. Notaire II, p. 255.

Telle était la philosophie du droit sous le régime ancien:

Esmond—Resp. Not. p. 9.

Trécs—Resp. Not. p. 15.

Denisart—Vo. Nullité, 32, 33.

Ferrière Parf. Not. Liv. I. *Chap.* XVII.

Bretonnier sur Henrys—Oeuvres, t. 4. *liv.* II, *Chap.* 4, *No.* 27.

Lapeyrière—Vo. Not. No. 4.

Jousse—Justice Civile tit. II, *p.* 404.

Lange—Nouv. Practicien François, (1741) t. 1, *p.* 604.



II.—NOUVEAU DROIT FRANCAIS.

Puis vint la loi générale du 6 oct. 1791 organisant de nouveau le notariat. Elle ne pose pas le principe de la responsabilité des notaires, le considérant comme admis. C'est du moins ce qui ressort jusqu'à l'évidence de l'article 16, Section 2, titre 1er, qui obligea chaque notaire à déposer au trésor "à titre de garantie des faits de ses fonctions un fond de responsabilité en deniers. Néanmoins aucune innovation ne fut apportée à l'état des choses préexistant en ce qui concernait l'étendue de la responsabilité notariale.

"Les fonctions des notaires diffèrent peu de celles des notaires de l'ancien ordre des choses parce que cette partie était bien ordonnée".

Rapport—Frochot à l'assemblée nationale.
Dalloz—Resp. Vo Notaire, No 11.

La loi du 25 ventôse an XI qui régit encore le notariat en France pose ce principe (C'est l'article 68) :—

"QUE tout acte fait en contravention aux dispositions contenues à certains articles est nul s'il n'est pas revêtu de la signature de toutes les parties; que lorsque l'acte sera revêtu de la signature de toutes les parties contractantes, il ne vaudra que comme écrit sous signature privée sauf dans les deux cas, s'il y a lieu, les dommages-intérêts contre le notaire contrevenant.".

La pensée restrictive de la loi ressort clairement et si l'on examine les discussions qui ont eu lieu à l'Assemblée, au Tribunat, et au Corps Législatif on trouvera que:

"l'article 68 prononce d'après les anciens principes

la preuve certaine qu'aux yeux du Gouvernement le notaire n'est responsable en sa qualité de notaire que dans les cas mêmes où sa responsabilité se trouvait engagée suivant l'ancien droit......les dommages-intérêts ne peuvent être étendus des cas prévus aux cas non prévus."

Dalloz—Report. Vo Notaire No 390.

Or le principe général de la responsabilité civile est contenu dans les articles 1053, 1054 de notre code (C. N. 1382, 1383) "Toute personne capable de discerner le bien du mal est responsable du dommage causé par sa faute à autrui, soit par son fait, soit par imprudence, négligence ou inhabilité.

" Elle est responsable non-seulement du dommage qu'elle cause par sa propre faute, mais encore de celui causé par la faute de ceux dont elle a le contrôle, et par les choses qu'elle a sous sa garde, etc..."

Tout démontre que la loi, en consacrant la responsabilité notariale, a posé un principe dont elle a voulu déterminer les applications et qu'elle n'a pas admis que le notaire pourrait jamais, en sa qualité de notaire, voir sa responsabilité engagée vis-à-vis des parties si ce n'est dans les cas prévus et déterminés.

La responsabilité des notaires comme celle des avocats et des médecins doit être sagement restreinte dans les limites légales, ou, tout au moins, dans le cercle des devoirs particuliers et essentiels de chaque profession. "Il faut dans chaque genre d'affaires consulter la loi qui lui est propre; autrement tout deviendrait incertain, si l'on voulait, pour ainsi dire, dépayser les principes.".

D'Aguesseau—Oeuvres VIII, 483.

Donc on ne saurait appliquer légalement de façon directe

et absolue les articles 1053 et 1054 de notre Code à la matière qui nous occupe. Ces articles n'abrogent pas le droit spécial relatif au notariat, notamment l'ordonnance 25 Geo. III, chap. 4 et les lois subséquentes concernant et gouvernant le notariat. Cependant la jurisprudence française invoque les articles du Code Napoléon 1382 et 1383 et les applique directement.

Despres—Resp. Not. p. 16.

Vavasseur—R. du N. 4984.

Treca—Resp. Not. p. 31.

Bellanger—Resp. Not. p. 138.

Pages—Resp. Not. p. 15.

Eloy Resp. Not. t. 1, *No.* 12.

Fonbéné—Resp. Not. p. 53.

Gagnereaux — Commentaire de la loi 25 Ventôse an XI, Art. 68, *no* 38.

Bellanger—Resp. Not. p. 141.

Mathieu Resp. Not. p. 92, *vol.* 2, *p.* 101.

Walquenart—Resp. Not. p. 98.

Ernout—Resp. Not. p. 158.

IV *Aubry & Rau, No.* 446.

Belenfant—Resp. Not. p. 22.

Tanazacq—Resp. Not. p. 27.

Encly. du Notariat—Vo Resp. Not. No 13-17.

Grenier—Donation-Testaments No 232.

31 *Demolombe No* 529.

20 *Laurent No* 507.

Clerc—Traité Général du Notariat, t. II, *No* 6.

Dauby—Resp. Not. p. 36.

Augan—Cours not. 1, p. 190.

Dalloz—Repert. Vo Resp. No 304.

Rutgeerts & Amiaud—Comment. de la Loi Vent. No 1313.

Micha—Resp. Not. p. 9.

Roll. de Villargues—Resp. des Not. No 6.

5 *Toullier*, No 389.

9 *Duranton*, p. 148.

Bonnet—Resp. Not. p. 12.

Bridan—R. du N. 7341.

Bruxelles—28 *juin* 1854, *Repert. Gen.* 1818-1855, *Vo Respons.* No 105.

Cass. 27 *nov.* 1837, *Dalloz Repert. Vo Resp.*

Cass. 27 *mars* 1839, *S.* 39, 1, 269 & 304.

Bordeaux, 27 *juin* 1839, *S.* 39, 2, 495.

Cass, 7 *juil.* 1847, *S.* 47, 1, 577.

Dijon, 12 *août* 1847, *S.* 48, 2, 289.

Cass. 19 *juil.* 1854, *S.* 54, 1, 603.

Amiens, 9 *avril* 1856, *S.* 56, 2, 333.

Cass. 16 *août* 1865, *S.* 65, 1, 439.

Cass. 13 *avril* 1896, *S.* 69, 1, 318.

Chambery, 8 *fév.* 1875, *S.* 75, 2, 143.

Cass. 4 *mai* 1875, *S.* 75, 1, 274.

Cass. 31 *mars* 1885, *S.* 88, 1, 116.

Cass. 18 *nov.* 1885, *S.* 89, 1, 55.

Rouen, 31 *mai* 1886, *S.* 89, 1, 102.

Cass. 24 *déc.* 1888, *S.* 89, 1, 103.

Cass. 28 *fév.* 1872, *D. P.* 73, 1, 405.
Cass. 5 *fév.* 1872, *S.* 71, 1, 306.
Cass. 19 *juin* 1872, *D. P.* 7 , 1, 346.
Cass. 17 *juill.* 1872, *S.* 72, 1, 306.
Cass. 20 *nov.* 1876, *D. P.* 78, 1, 172.
Cass. 2 *juill.* 1878, *S.* 79, 1. 55.
Cass. 19 *mai* 1885, *S.* 85, 1, 297.
Cass. 14 *avril* 1886, *S.* 86, 1, 245.
Cass. 24 *janv.* 1887, *D. P.* 87, 1. 409.
Cass. 25 *janv.* 1887, *D.* 87, 1, 473.
Cass. 26 *avril* 1887, *S.* 1887, 1, 471.
Cass. 24 *déc.* 1888, *D.* 89, 1, 165.
Cass. 19 *juill.* 1892, *D.* 93, 1, 181.
Cass. 6 *fév.* 1899, *S.* 1900, 1, 197.

Contra:—Drouart—Resp. Not. p. 62-71.
Lefrançois—Resp. Not. p. 49.
Emond—Resp. Not. p. 19-35.
Mourlon & St. Hilaire—Formulaire, p. 17.
Bastiné—Cours Not. No 327.
Stevenart—Resp. Not.
Avignon—Resp. Not. p. 50.
Doublet—Resp. Not. p. 31.
Troplong—t. 16, No 337.
Merlin—Repert. Vo *Notaire* § 6, No 4.
Eloy—Resp. Not. Nos 585, 741.
Toullier No 329.
Gagneraux, Comment.—Art. 68 No 28.

III.—DROIT CANADIEN.

Au Canada la première loi organisant le Notariat sous le régime Anglais fut l'ordonnance signée par le lieutenant-gouverneur Henry Hamilton le 30 avril 1785 "Ordonnance qui concerne les avocats, procureurs, solliciteurs et les notaires, et qui rend plus aisé le recouvrement des revenus de sa Majesté" (25 Geo. III, Chap. 4). Deux des articles de cette ordonnance sont encore en vigueur,

1o. L'article déclarant les professions d'avocat, d'ar-penteur et de notaire incompatibles, et l'article qui arrête :—

"4o. Il est ordonné aux notaires de se conformer rigoureusement aux anciennes lois de la province concernant les actes passés devant eux, et la validité de ces actes sera considérée et jugée par ces anciennes lois."

Le notariat au Canada était ainsi assimilé au notariat en France et astreint rigoureusement à toutes les lois en vigueur sous l'ancien régime y compris évidemment la responsabilité édictée par les anciennes lois, coutumes et ordonnances.

L'historien du Notariat au Canada semble inférer que cette ordonnance n'est pas restée en vigueur au delà de l'année 1847. Mais nous ne partageons pas cette opinion et sommes d'avis que cette ordonnance n'a jamais été abrogée quoique certaines anciennes lois concernant les actes devant être passés devant notaire aient été amendées en différents temps et lieux.

Puis vint la loi organique de 1847 (10 & 11 Vict. Chap. 21) établissant des chambres de notaires à Québec, à Montréal et aux Trois-Rivières, leur donnant le pouvoir de punir tout notaire suivant la gravité du cas, etc. . .

pourvu que rien de contenu dans la présente section ne prive la partie qui aura souffert des dommages de tout recours qu'elle pourra avoir contre le notaire. Art. V, No 3.

En plus l'article XXI statuait que "Tout notaire qui sera convaincu d'avoir passé un acte ou contrat sans y énoncer le numéro d'icelui, l'année, le jour et le lieu où il est passé, ou qui négligera d'énoncer les noms, prénoms, qualités et demeures des parties et des témoins, ou qui se sera servi d'abréviations non permises par les lois, ou qui négligera d'écrire en toutes lettres les sommes et les dates ou de lire l'acte aux parties et sans en faire mention, ainsi que de leur signature ou de leur déclaration qu'elles ne savent ou ne peuvent signer, ou de faire parapher et approuver les renvois et apostiles, de constater le nombre de mots rayés ainsi que les renvois, ou qui fera des interlignes, ratures ou additions dans le corps de l'acte, ou qui manquera, contreviendra aux autres formalités prescrites par les lois pour les actes notariés, ou qui négligera de tenir ses minutes et répertoires en ordre convenable et dans un bon état de conservation, ou qui passera un acte dans lequel une personne interdite sera partie, lorsque l'interdiction aura été dûment notifiée, encourra pour chaque telle contravention une pénalité n'excédant pas cinq livres courant outre les dommages-intérêts qui pourraient être réclamés par toute partie intéressée."

Le notaire restait toujours responsable selon l'ancienne loi telle qu'édictée par l'ordonnance 25 Geo. III, chap. 4 et amendée par la loi 1847 car l'article 26 de cette loi dit: "et qu'il soit statué, que telles parties de la dite ordonnance (25 Geo. III, Chap. 4) ou de toute autre loi, statut ou ordonnance qui peuvent être incompatibles avec le présent acte, seront, et elles sont par les présentes abrogées."

Nous ne trouvons rien dans cette loi de 1847 qui abroge l'article 4 et nous sommes d'opinion que cette ordonnance n'a jamais été abrogée et qu'on devra en tenir compte quand il s'agit de savoir si l'on doit tenir un notaire responsable.

L'autorité royale se départissant de son pouvoir de nomination pour le déléguer aux notaires eux-mêmes constitués en corporations particulières, voilà le grand point. Les notaires étaient institués à vie et les cas de suspension et de démission étaient spécifiés.

Roy—3 Hist. du Not. p. 133.

La loi organique du Notariat de 1850 (13 & 14 Vict. Chap. 39) contenait les mêmes dispositions au septième paragraphe de l'article 3 que la loi de 1847 au troisième paragraphe du cinquième article ainsi que les mêmes dispositions à l'article 8 que la loi de 1847 à l'article 21, mais ajoutait que "tout notaire, outre les cas prescrits par la loi, se dessaisissant d'une minute ou négligeant de signer une minute ou de la parfaire sera sujet à telle pénalité outre tous dommages-intérêts des parties s'il y a lieu.

Notre législation s'inspire de plus en plus de la loi française du 25 Ventôse an XI.

La loi organique refondue en 1860 (23 Vict. Chap. 56) contient les mêmes dispositions que la loi précédente de 1850 en ce qui concerne la responsabilité notariale entre autres le sixième paragraphe de l'article 9 et l'article 18.

La loi de 1870 (33 Vict. Chap. 28) apporta plusieurs changements en faisant disparaître la principale source du mal dont souffrait alors le notariat:—la multiplicité des chambres de notaires. En ce qui concerne

notre sujet elle en disait moins long que les lois spéciales :—

"Art. 33.—Il n'y aura ni surcharge, ni interligne, ni addition dans le corps de l'acte, et les mots surchargés, interlignés, ou ajoutés seront nuls. Les mots qui devront être rayés le seront de manière que le nombre puisse être constaté à la marge de leur page correspondante, ou à la fin de l'acte, et approuvé de la même manière que les renvois écrits en marge, le tout à peine de vingt-cinq piastres d'amende contre le notaire, ainsi que tous dommages-intérêts, même de destitution en cas de fraude.

"Art. 34.—Le notaire tiendra exposé dans son étude un tableau sur lequel il inscrira les noms...des personnes qui, dans l'étendue du district où il réside, sont interdites...à peine des dommages et intérêts des parties."

A l'exception des cas prévus par la loi la responsabilité du notaire restait celle des anciennes lois, telle qu'édictés par l'ordonnance 25 Geo. III, Chap. 4.

Comme il existait un grand nombre de lois et de statuts ayant trait au notariat et que de graves inconvénients résultaient de cette multiplicité de lois de différentes sources on passa la loi de 1875—(39 Vict. cap. 35). On n'y trouve aucune disposition concernant la responsabilité notariale à l'exception de l'article 70 qui vise un cas tout à fait particulier.

Cette loi abrogeait les lois de 1870 et toutes les autres lois en vigueur relatives au notariat dans les cas :—

(a) où ledit chapitre contenait une disposition ayant expressément ou implicitement cet effet;

(b) où les lois étaient contraires ou incompatibles

avec quelques dispositions contenues dans ledit chapitre;

(c) où il renfermait une disposition expresse sur le sujet particulier de telles lois."

Le notariat restait toujours sous le coup de l'ancienne loi 25 Geo. IV, chap. 4 qui n'était pas abrogée et la responsabilité des notaires restait la même.

Dans la nouvelle loi organique de 1883 sanctionnée le 30 mars (46 Vict. Chap. 32) insérée dans les Statuts Refondus de la Province de Québec de 1888 (articles 3604 à 3957) et dans les Statuts Refondus de 1909—(Articles 4808 et seq.) il est dit:

"indépendamment des dommages-intérêts qui peuvent résulter aux parties, tout notaire qui se rend coupable d'infraction aux dispositions des articles ci-après spécifiées, est passible de pénalité énumérées au présent article etc..."

Ces dispositions légales ne nous laissent aucun doute sur le principe de la responsabilité des notaires à raison du préjudice causé dans l'exercice de leurs fonctions. Comme nous l'avons remarqué pas plus sous le régime français que sous notre régime ces dispositions ne déterminent, au moins explicitement, ni la nature, ni l'étendue de cette responsabilité. La doctrine y supplée et la complète tant bien que mal, par le rapprochement d'autres dispositions analogues ou par les règles de l'équité naturelle.

Pages—Resp'é Notariale.

Il faut toujours remonter aux anciennes lois et coutumes qui sont la base de la responsabilité notariale, les lois subséquentes l'ayant seulement étendue à certains cas.

Il n'y a pas de différence entre le texte de la loi de ventôse et notre article 4808.

La loi française ne prononce des dommages-intérêts contre les notaires contrevenant aux prescriptions relatives aux devoirs de leur profession que s'il y a lieu. Ces mots "s'il y a lieu" veulent dire "suivant les circonstances" "suivant l'exigence des cas", "s'il y a dol ou faute grave", "s'il y a faute inexcusable".

Il s'ensuit que le juge ne doit pas examiner la faute en elle-même, d'une façon purement abstraite, mais en la rapprochant des faits et des circonstances.

Tous les auteurs ont admis cette interprétation équitable.

Rutgeerts & Amiaud, t. 3, p. 1313.

Stevenart—Resp. Not. p. 51.

Desprez—Resp. Not. p. 22.

Pages—Resp. Notariale.

Cass. 19 *mai* 1885, *R. du N.* 7118.

Trib. Seine, 2 *avril*—1912, *R. du N.* 14758.

" L'arbitraire illimité n'est pas dans l'esprit de notre législation moderne; elle tend, au contraire, à enchaîner le juge par des règles invariables. Pourquoi le législateur aura-t-il consacré dans la loi un arbitraire qu'il repousse partout ailleurs."

20 *Laurent No* 508.

L'opinion de Laurent, que la responsabilité des notaires doit être fondée sur l'exécution de la convention qui intervient entre l'officier public et son client, est isolée et n'est pas partagée par les auteurs et la jurisprudence. Le notaire soumis aux règles générales qui gouvernent l'exercice de sa profession n'entend contracter aucune obligation distincte envers le client qui s'adresse à lui, et ce client se borne à fournir les indications nécessaires pour la rédaction de l'acte demandé sans avoir la pensée de

contracter d'autre obligation que celle de payer les frais suivant le tarif.

20 *Laurent Nos* 506 *à* 511.

Stevenart—Resp. Not. p. 57.

Guillouard—Mandat, No. 25.

Lefebvre — Journal du notariat, 29 *sept.* 1877.

Micha—Resp. Not. p. 20.

Contra:—Sainctelette—De la Responsabilité et de la Garantie, Nos 191-204.

Emond—Resp. des Not. p. 14-39.

La loi organique de 1850 (13 & 14 Vict. Chap. 39), nous l'avons vu, prononce les dommages s'il y a lieu advenant le cas où le notaire, outre les cas prescrits par la loi, se dessaisirait d'une minute ou négligerait de la parfaire.

Notre article 4808 ne contient pas ces mots mais dit "indépendamment des dommages-intérêts qui peuvent résulter aux parties tout notaire qui se rend coupable d'infraction est passible des pénalités énumérées au présent article, etc......"

Il semblerait donc que la doctrine en France n'est pas en tous points conforme aux dispositions de nos textes qui, à prime abord, pourraient faire peser une responsabilité plus rigoureuse et laisser moins de latitude et de discrétion à nos tribunaux quant à l'appréciation des excuses qui pourraient être opposées à l'encontre d'une demande en dommages-intérêts. Ceci n'est pas exact; seul la phraséologie des textes diffère; le sens est le même, il ne faut jamais perdre de vue l'ordonnance 25 Geo. III, chap. 4.

En effet qu'a voulu dire le législateur par ces mots "indépendamment des dommages-intérêts qui peuvent résul-

ter aux parties" sinon qu'en outre, ou en plus de tout recours que pourraient avoir les parties pour des dommages-intérêts suivant les circonstances, ou selon le cas, le notaire serait sujet à certaines pénalités. Le législateur s'est toujours inspiré des vieilles coutumes et des vieilles ordonnances en vigueur dans notre province. Il était donc naturel qu'il s'inspirât du texte de la loi en France sans le copier servilement. Notre doctrine et notre jurisprudence seront donc pour la plus grande partie celles de France qui, sauf quelques exceptions dont nous parlerons, sont conformes à notre ancien droit et à nos anciennes coutumes.

Note:—Les termes de l'article 68 de la loi 25 ventôse an XI sont textuellement reproduits dans l'article 68 du décret du 14 juin [illegible]64 organisant le notariat à la Martinique et à la Guadeloupe (Amiaud, Traité—Formulaire général du notariat Vo Notaires Colonies t. 2, p. 718) et par l'article 68 du décret du 24 août 1887 sur l'organisation du notariat dans les Etablissements français de l'Inde; R. du N. 7693, p. 710. Voir aussi l'article 70 de la nouvelle loi notariale italienne (Conti, Comment. della nuov. leg. sul. notar. 1, p. 650).

En France si la faute imputée au notaire est commune à la partie qui y a concouru de quelque manière, soit en induisant le notai[illegible] erreur, soit en demandant dans son pro[illegible] intérêt [illegible]servation de quelques formalités, la gravité de la [illegible] s'atténue au point de disparaître car on n'admet pas qu'une partie se plaigne d'un tort dont elle a été complice.

Stevenart Resp. Not. p. 53.

On se montre aussi plus sévère vis-à-vis du notaire dont le ministère est forcé qu'envers celui choisi librement par la partie parce que dans les cas ordinaires c'est la partie qui devrait subir la conséquence de son mauvais choix.

S'il ne résulte aucun dommage aux parties le notaire ne devrait pas être tenu responsable; cependant même dans ce cas la Cour d'Appel a déjà condamné un notaire à des dommages, à titre punitif plutôt qu'à titre d'indemnité dans l'affaire de Dupuis vs. Rieutord (18 R. L. 625). La Cour ne devait même pas accorder de dommages à titre punitif; elle en faisait ainsi une question de discipline relevant exclusivement de la chambre des Notaires et dans ce cas il aurait fallu une plainte de la part de ladite Chambre. Il n'y a de pénalités contre le notaire autres que celles mentionnées dans le Code du Notariat.

En France on traite avec moins de sévérité les fautes d'omission que celles de commission, les premières ne pouvant être trop rigoureusement imputées sans faire le procès de tout le genre humain.

Cass. 22 fév. 1872.

Dans notre province on diminuera sans doute s'il y a lieu, la quotité des dommages-intérêts. Les tribunaux devront juger et condamner les notaires coupables dans la mesure où il y a lieu en tenant compte des lois gouvernant le notariat et de l'ordonnance 25 Geo. III, chap. IV.

" En général il n'est pas bon de pousser à l'excès la responsabilité des notaires, et il ne faut pas environner de trop de périls leurs fonctions déjà si délicates et si difficiles."

Troplong—Mandat, No 26.

IV.—LE PRINCIPE.

La responsabilité ne devrait incomber aux notaires, comme aux avocats et médecins, que dans le cas de négligence ou ignorance grossière des choses qu'ils devraient nécessairement savoir et pratiquer dans leur profession sans quoi ils seraient exposés à toutes espèces de réclamations vexatoires.

On peut demander au notaire d'exercer la prudence d'un bon père de famille, mais non d'être devin.

Chaput vs. Crépeau, 28 C. B. R., p.

Dans cet ordre d'idées, suivant la doctrine de Domat, l'on peut considérer comme une infraction suffisamment grave de la part du notaire, l'impéritie "l'ignorance des choses que l'on doit savoir" la violation inexcusable des formalités prescrites par [illegible] spéciales au notariat.

Domat, t. 1, p. 154.

Au contraire la faute sera trop légère, et dès lors excusable, toutes les fois qu'elle dériverait d'un de ces défauts d'attention qui peuvent échapper à l'homme le plus exercé ou qu'elle consisterait dans la solution adoptée sur une question controversée.

6 *Toullier, No* 230.

Mass—Parf. Not. t. 1, p. 55.

31 *Demolombe, No* 531.

Dalloz—Repert. Vo Resp. No 306.

Gagnereaux—Comment. II. p. 205.

"Il restera toujours aux juges à apprécier dans chaque espèce les faits et les circonstances. Cette appréciation se



fera avec discernement, modération, en laissant à la science du juge toute la latitude dont elle a besoin mais en accordant à la justice et au droit ce qui lui appartient".

21 *R. du N.* 250.

La responsabilité se déduit de l'examen de la nature, de l'étendue, et de la gravité de l'omission ou de l'irrégularité reprochée au notaire; et l'appréciation équitable en est laissée à nos tribunaux; les circonstances particulières de chaque espèce devant nécessairement influer sur leur jugement, il devient dès lors difficile de poser des règles généralement applicables quoique ce soit notre but dans la présente étude.

Duranton, t. 9, p. 148.

La faute légère, la négligence n'ont pas été considérées comme devant être sans influence, et il est aujourd'hui généralement reconnu que l'impéritie ne saurait être, une cause d'excuse pour ceux qui ont causé un dommage en omettant de suivre les règles de leur profession. Il ne faut pas que les fonctions notariales soient par l'impunité abandonnées aux imprudents et aux téméraires; il est nécessaire qu'elles soient remplies avec conscience, délicatesse, intelligence, et l'impéritie doit être récusée tout autant que la mauvaise foi.

Walquenart—Resp. Not. p. 99.

Il résulte encore que l'existence et la constatation du préjudice ne doivent pas nécessairement en entraîner la réparation, que l'indemnité peut être inférieure au préjudice s'il n'y a pas eu fraude de la part du notaire. C'est aux tribunaux d'appliquer la loi dans son véritable esprit.

La loi n'a pas voulu punir une simple inadvertance de la part du notaire, autrement l'ordonnance 25 Geo. III, chap. 4 et notre article 1808 n'auraient plus leur raison d'être, l'article 1053 du Code Civil suffisait.

Le principe de la responsabilité notariale est basé à la fois sur l'idée de faute commise par le notaire dans l'exercice de ses fonctions et sur celle du préjudice occasionné par cette faute à la personne demandant réparation. La faute seule, même nettement caractérisée, peut donner naissance à une action disciplinaire; mais pour qu'il en résulte un droit à un recours par voie d'action civile, il faut qu'il s'y joigne un dommage c'est-à-dire une atteinte subie par une personne dans ses intérêts pécuniaires ou moraux et telle, que cette lésion constitue la perte ou l'amoindrissement d'un droit acquis.

Chaput vs. Crépeau, 28 *C. B. R.*

Cass. 8 *nov.* 1899, *R. du N.* 10447.

" La responsabilité c'est l'obligation de réparer le préjudice dont on est l'auteur".

Sourdat—Responsabilité, No 33 *et seq.*

La première cause de responsabilité pour les notaires vient de la fraude ou du dol pratiqués par eux.

" Le dol ou la fraude consistent dans l'emploi de manoeuvres, de faits de réticences qu'on met en usage pour tromper quelqu'un, l'induire en erreur, lui causer préjudice". La fraude suppose donc l'intention de tromper et l'emploi d'un moyen pour arriver à ce but. D'après l'article 993 du Code Civil la fraude n'est une cause de nullité que quand les manoeuvres ont été pratiquées par l'une des parties, sauf à la partie trompée à poursuivre le tiers en dommages-intérêts quand c'est lui qui en est l'auteur.

Walquenart—Resp. Not. p. 95.

Il ne peut être question ici de responsabilité pénale. La responsabilité civile peut se définir comme étant la réparation pécuniaire du préjudice causé à un particulier pour

un fait prévu ou non par la loi pénale grevant le patrimoine de l'auteur direct ou indirect du dommage entre les mains de quiconque le détient et qui, par suite, est transmissible aux héritiers".

Bauby—Resp. Not. p. 3.

Il faut donc qu'une personne en faute cause à une autre un dommage pour qu'il puisse être question de le réparer. Tout manquement à une obligation légale peut être désigné comme faute. Or le notaire peut être en faute lorsqu'il manque à une obligation imposée par la loi, c'est la responsabilité notariale ou professionnelle, ou il peut manquer à une obligation résultant de contrats ordinaires tels que mandat, dépôts, etc....c'est la responsabilité contractuelle.

Pour que l'auteur d'un dommage puisse être tenu à une réparation, le préjudice doit être à la fois direct, certain et actuel.

Bauby—Resp'é Not. 369.

Pour qu'une action en responsabilité soit fondée il faut qu'il y ait à la fois faute, préjudice et rapport de cause à effet entre la faute et le préjudice allégué.

Chaput vs. Crépeau, 22 *R. du N.* 117.

Orléans, 1er *mars* 1907, *R. du N.* 13262.

Une partie serait sans droit de demander des dommages-intérêts si elle ne pouvait justifier d'aucun dommage souffert par elle.

Dalloz—Vo Not. No 338.

Ainsi il a été jugé par la Cour de Révision que l'omission du numéro cadastral d'un terrain décrit d'ailleurs par tenants et aboutissants ne rend pas nul entre les par-

ties l'acte de vente de ces terrains et n'engage pas la responsabilité du notaire qui signe un tel acte avec les parties.

Morin vs. Brodeur, R. J. Q., 9 C. S., 352.

Il faut que la faute, même lourde, de la part d'un notaire, ait occasionné le préjudice et que le dommage résulte de la faute elle-même comme conséquence immédiate du fait incriminé.

Chaput vs. Crépeau, 22 R. du N. 117.

Rennes, 21 juil. 1887, R. du N. 7720.

Cass. 24 fév. 1903, R. du N. 11300.

Du principe qu'une expédition doit être la copie littérale de la minute, il résulte que la responsabilité du notaire pourrait être engagée au cas où il aurait contrevenu à cette règle. Cependant il faut pour qu'il y ait lieu à responsabilité que les vices d'une expédition aient réellement causé préjudice et spécialement, si le tiers qui avait traité sur la foi de l'expédition erronée avait été remis par une décision judiciaire en l'état où il était avant de traiter, le recours contre le notaire n'aurait plus d'objet.

Cass. 30 nov. 1830.

Walquenart—Resp. Not. p. 178.

En induisant en erreur le prêteur à l'aide d'énonciations inexactes dans un acte de prêt sur la portée juridique de son engagement le notaire commet une faute dont il doit réparation dans toute son étendue, car le notaire doit apporter tous ses soins à n'introduire dans les actes aucune énonciation inexacte; ce principe ne reçoit son application que quand l'énonciation inexacte est le fait du notaire.

R. du N. 12863.

Engage sa responsabilité le notaire qui intentionnelle-

ment a prêté son ministère pour la réalisation d'un acte entaché de fraude, mais par contre le notaire sera indemne quand il aura ignoré les intentions frauduleuses.

"Lorsqu'un notaire rectifiant une erreur dans un avis de désignation d'immeuble en vue de les affecter par l'enregistrement ne donne connaissance de cette rectification qu'à la fin de l'enquête et lors de la plaidoirie il y a lieu de la condamner aux frais.

Morin vs. Archambault, 5 *R. de J.*, 399.

Un notaire recevant un acte de vente ne serait pas responsable des déclarations que les parties pourraient faire dans cet acte au sujet de l'établissement de la propriété, à moins que la demande de l'examen de titre ne lui soit faite spécialement. Quelquefois les titres sont examinés par un avocat. En France on tient le notaire responsable d'avoir mal établi les droits à la propriété parce que la loi l'y oblige.* Nous n'avons pas de loi semblable; donc la jurisprudence française sur cette matière ne devra pas être suivie par la nôtre. En un mot il faut, pour qu'il y ait responsabilité du notaire à raison de ses fonctions proprement dites, quatre éléments indispensables:—

1o. Que le notaire ait commis une faute: c'est le premier élément de responsabilité.

Doublet—Resp. Not. p. 7.

Cass. 28 *juil.* 1887, *S.* 93, 1, 198.

Cass. 15 *avril* 1889, *S.* 91, 1, 292.

2o. Qu'il y ait un préjudice puisque la responsabilité consiste précisément dans la réparation du tort ou préjudice causé, ce préjudice doit être direct, certain, actuel et légalement constaté; il ne pourrait être éventuel.

Doublet—Resp. Not. p. 5.

3o. Que le préjudice résulte de la faute du notaire, c'est-à-dire qu'il faut établir absolument que sans cette faute la partie n'aurait pu forcément subir ce dommage.

Henri Gérard—Resp. Not. p. 4.

Toulouse, 24 mars 1879, *D.* 79, 2, 244.

Le notaire répond de sa faute mais il ne doit que les dommages qui sont la conséquence immédiate de sa négligence.

4o. Que la faute reprochée au notaire soit de nature à engager sa responsabilité vu les circonstances de faits.

Chaput vs. Crépeau, 22 *R. du N.* 117.

"On ne doit pas" dit un auteur "faire le procès à la fragilité humaine; les facultés intellectuelles du notaire peuvent compter dans l'appréciation de sa faute et il faut prendre en considération la difficulté de son ministère."

Avignon—Resp. Not. p. 53.

Tréca—Resp. Not. p. 34.

V.—LE NOTAIRE N'EST PAS LE MANDATAIRE LEGAL DES PARTIES.

L'esprit de la loi est souvent méconnu de nos jours. On a imaginé de voir dans le notaire le mandataire obligé, le mandataire légal de la partie qui recourt à son ministère. On voit de suite combien, sous l'influence de cette idée, les actions ont pu se multiplier et quels graves dangers se dressent à chaque pas devant le notaire.

Cette théorie est née en France d'un arrêt de la Cour de Cassation du 27 janvier 1812 admettant l'action solidaire du notaire contre toutes les parties d'un acte pour le paiement des frais par l'application de l'art, 2002 du C. N. (Art. 4586 des S. R. Q., 1909) et voulant démontrer que le notaire n'était pas un *locator operarum*. Il fut jugé en cette circonstance que le notaire était le mandataire légal des parties. Or de fait le notaire n'est pas plus *locator operarum* qu'il n'est mandataire légal des parties (dans l'espèce il remplissait simplement un devoir de sa charge) ; il est simplement notaire, officier public.

Bauby—Resp. Not. p. 165.

Il arriva que le point de vue spécial de cet arrêt fut laissé à l'écart, et à la longue, on n'en vit que la formule—les notaires sont des mandataires. Cette formule prise isolément a été envisagée comme exprimant un principe général. De là à l'application du principe, il n'y eût fatalement qu'un pas. Conséquemment le notaire, considéré comme mandataire légal des parties, fut soumis, par des décisions de plus en plus nombreuses, aux règles du mandat pour tout ce qui est des actes de sa fonction ou pour tout ce qui s'y rattache directement.

La Cour de Cassation dans un arrêt dit expressément:

"Le notaire est le mandataire des parties pour recevoir leurs dispositions".

Voir aussi en ce sens:

Cass. 24 *juin* 1840, *S.* 40, 1, 503.
Sainctelette—De la Responsabilité et de la Garantie, p. 198.
Troplong—Mandat, 217.
Merlin—Repert. Vo Notaires, 4-6.
Championnière & Rigaud, 1482.
D. 40, 1, 259. *J. Pal,* 1853, 2, 451-60.
50, 1, 101. 1854, 2, 447.
53, 1, 29. 1856, 2, 277,

La jurisprudence, prenant à la lettre la formule que les notaires sont des mandataires, en fait une règle de principe dont elle a déduit toutes les conséquences. La jurisprudence est allée parfois jusqu'à supposer que, même dans tout ce qui, de près ou de loin se rattache aux actes de sa fonction, le notaire reste le mandataire obligé de la partie; de sorte qu'il doit à ce titre assurer, sous sa responsabilité personnelle, l'efficacité et l'exécution des actes!

Or l'idée que le notaire est le mandataire des parties pour recevoir leurs dispositions et constater leurs conventions est contraire à la loi; c'est si facile de laisser au notaire le caractère et la qualité qui lui appartiennent en réalité.

Bellanger—Resp. Not. p. 151.
Paul Pont—Resp'é Not.

Qu'est-ce donc en réalité qu'un Notaire? Le législateur lui-même a tranché cette difficulté, et c'est le premier mot de la charte du Notariat.

"Les notaires sont des officiers publics dont la principale fonction est de rédiger et recevoir les actes et les contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt et en délivrer des copies et des extraits; et leurs actes font foi en justice."

S. R. Q., 1909—4575.
C. C., 1207, 1208, 1210.

En principe telle est la mission légale du notaire; rien de plus, rien de moins.

Cass. 3 *juill.* 1852, *Rep. Gen.* 1818-1855, *Vo Resp, No* 21.

Et la loi du 25 ventôse an XI art. 1er, déclare que les notaires sont des "fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt en délivrer des copies ou expéditions".

Comme on voit notre loi est une fidèle transcription de la loi française, à l'exception des mots "fonctionnaires" et "dont la principale fonction".

Or quels étaient les motifs et la pensée du législateur français quand il a ainsi défini le notaire? Si nous les examinons nous constatons, comme le dit Réal, que "pour établir sur des bases inébranlables le droit de propriété, la liberté civile et le repos des familles...une quatrième institution est nécessaire... la tranquillité appelle des fonctionnaires, qui, conseils désintéressés des parties, aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés, leur

faisant connaître l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant des engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort, perpétuant leur souvenir et gardant leur dépôt, avec fidélité, empêchent les différends de naître entre les hommes de bonne foi, et enlèvent aux hommes cupides, avec l'espoir du succès, l'envie d'élever une injuste contestation. Ces conseils désintéressés, ces rédacteurs impartiaux, cette espèce de juge volontaire qui obligent irrévocablement les parties contractantes, sont les notaires; cette institution est le notariat".

Gagnereaux—Comment. vol. 1, p. 678.
Emond—Resp. Not. p. 53.

Il serait impossible, alors même que leur mission n'aurait pas été qualifiée et caractérisée par la loi elle-même, de se méprendre sur le caractère et la qualification qui appartiennent à cette mission.

Le notaire n'est pas le mandataire légal des parties dont il reçoit et constate les conventions car le mandat suppose l'absence de la partie et l'intervention à sa place d'une personne qui agit ou stipule pour cette partie absente et en son nom.

Bauby—Resp. Not. p. 171.
27 *Laurent, No.* 333.
Stevenart, Resp. Not. p. 18-24.
Contra:—Paris, 4 déc. 1855, *Rep. Gen.* 1856-1853 *Vo Resp. No* 47.
Cass. 2 janv. 1876—*Ibid. No* 102.

Or ici la partie est présente à l'acte, personnellement ou par un fondé de pouvoir. Le notaire y est aussi, mais à un autre titre—comme secrétaire ou rédacteur pour don-

ner à la convention l'authenticité attachée aux actes de l'autorité publique; ce qu'il ne pourrait pas faire s'il était le mandataire des parties. Il ne fait rien au nom de ces dernières, il ne le pourrait pas, et c'est le fondement de la loi qui déclare nuls les actes dans lesquels le notaire accepte une donation ou une hypothèque.

D'ailleurs comment un simple particulier, qui n'a pas qualité pour faire lui-même un acte notarié, peut-il conférer à un autre le pouvoir de faire cet acte pour lui mandant et en son nom.

Pothier—Mandat, No 10.

Comment le notaire peut-il être à la fois le mandataire de trois ou quatre personnes différentes qui figurent dans un acte avec des intérêts opposés, le mandataire du vendeur et de l'acquéreur, du créancier et du débiteur, du propriétaire et du locataire.

Micha—Resp. Not. p. 20.

Stevenart—Resp. Not. p. 57.

Emond—Resp. Not. p. 267.

"Il n'y a pas de doute qu'en loi un notaire n'est pas le mandataire de celui pour qui il reçoit un acte" remarque le Juge Lavergne.

Dubois vs. Charron, R. J. Q., 17 *C. B. R.,* 132.

D'ailleurs la loi déclare qu'un notaire ne peut recevoir un acte ou contrat dans lequel il est une des parties contractantes (art. 4617, S. R. Q., 1909). Or il est par le fait même partie contractante s'il est le mandataire de la partie contractante qui recourt à son ministère pour un acte ou contrat auquel il veut donner le caractère d'authenticité par l'entremise de ce notaire.

De plus il existe entre le notariat et le mandat des différences profondes et nous nous demandons comment on a pu les confondre:—

1o.—Le mandat est un contrat consensuel tandis que le notariat est une charge légale.

2o.—Le mandat est conféré par un acte authentique, sous seing privé, par lettre, ou verbalement, tandis que le notariat l'est par la Chambre des Notaires.

3o.—Peut être mandataire toute personne mineure non émancipée et toute femme mariée; peut être notaire seulement celui reçu conformément au Code du Notariat.

4o.—L'acceptation d'un mandat peut être tacite mais celle des fonctions notariales doit être expresse.

5o.—Le mandat est révocable et gratuit en principe; le notaire est institué à vie et ses services sont rétribués.

Ainsi on ne demandera pas aux règles du mandat le principe de la responsabilité notariale.

D'ailleurs l'article 1732 du Code Civil semble le démontrer et dit que la profession du notariat est réglée par les dispositions contenues dans l'acte intitulé "Acte concernant le Notariat" et que les notaires sont sujets aux règles générales contenues dans ce titre, en autant qu'elles peuvent s'appliquer.

Note:—S. R. Q., 1909, art. 4571 et seq. amendés par
4 Geo. V, cap. 44.
5 Geo. V, cap. 60.
6 Geo. V, cap. 28.
9 Geo. V, cap. 54.

A ce sujet voici l'opinion de Monsieur *Mignault*: "Malgré que ce titre "Du Mandat" mette sur le même pied l'avocat et le notaire, je ne crois pas qu'il soit exact de dire, du moins en principe, que le notaire est un mandataire; il est plutôt un officier public chargé de recevoir les actes et déclarations des parties et de leur donner l'authenticité. Quand il reçoit un acte, le notaire n'est certainement pas le mandataire de l'une ou de l'autre des parties; au contraire, ces parties, loin de se faire représenter par le notaire comparaissent en personne et traitent directement l'une avec l'autre, et le rôle du notaire se borne à rédiger leur contrat sous une forme authentique. Ce n'est que lorsqu'il se charge de donner suite à un acte qu'il peut être regardé comme un mandataire".

8 *Mignault, p.* 69.

Lorsque le notaire agit en sa qualité de notaire comme rédacteur des conventions des parties, il est responsable dans les termes des lois spéciales au notariat, coutumes et ordonnances, et notamment dans les termes de notre art. 4808, et en France dans les termes de l'art. 68 de la loi du 25 ventôse an XI.

Pages; Resp'é Not.

Si donc on écarte le cas où les vices dont l'acte sera entaché s'expliqueraient par les incertitudes ou les controverses sur le fond même du droit et d'autres cas analogues, la responsabilité du notaire est engagée seulement quand il manque aux obligations imposées par l'article 4808 ou autres lois, coutumes, ordonnances spéciales au notariat et l'appréciation en est laissée à la Cour.

"Quant à la responsabilité que quelques tribunaux ont prononcée selon la condition des parties, de leur aptitude plus ou moins grande à comprendre les affaires, il est à peine nécessaire de dire qu'elle est sans base aucune dans

la loi. Le notaire, il est vrai, doit apporter d'autant plus de soin et de vigilance aux affaires qui lui sont confiées que la partie est moins capable de les conduire elle-même; mais c'est là une obligation morale à laquelle aucun notaire ne voudrait faillir.

" Mais dire que la loi l'a imposée c'est toute autre chose; la loi a établi la sanction de la responsabilité pour certaines fautes qu'elle prévoit et qu'elle détermine, mais elle ne s'est préoccupée d'aucune façon du point de savoir si les parties qui ont pu souffrir étaient lettrées ou illettrées, ayant l'intelligence des affaires ou ne l'ayant pas, car la loi ne pouvait procéder autrement sans manquer à la préciser et sans livrer les parties et le notaire à un arbitraire sans contrôle possible."

Paul Pont—Resp'e Not.

Autrement les notaires ne pourraient recevoir des actes que des parties dont la science universelle serait reconnue.

Cependant nous avons une décision que l'arrêtiste nous rapporte comme suit:—

> " Le notaire en dehors de son mandat a des devoirs à remplir qui découlent de la nature même de sa profession; il doit aviser les parties sur les obligations qu'elles désirent contracter et voir non seulement à ce que ces dernières soient rédigées avec clarté, mais aussi, fidèlement selon leurs intentions, de manière à leur faire atteindre le but de leur transaction et qu'elles ne soient pas déçues. Ce devoir est plus étroit lorsque les contractants sont peu instruits, ignorants, du sexe féminin ou qu'ils ont placé plus spécialement leur conf[illegible] dans cet officier public."

Chaput v. Crépeau, R. J. Q., 35, C. S., 344.

Ce jugement de la Cour de Révision a été cassé en appel.

"Si" dit M. Paul Pont dans sa Responsabilité Notariale "la responsabilité était mesurée à l'intelligence des clients, où donc serait la règle d'appréciation? à quel signe reconnaîtrait-on que celui-ci a une intelligence suffisante des affaires, que celui-là ne les connait pas assez? Quel serait le niveau auquel les connaissances devraient s'élever chez le client pour que le notaire pût être dégagé de la responsabilité? Il est clair qu'il y aurait là une incertitude et un vague qui ne saurait comporter le problème à résoudre dans une question de responsabilité".

La doctrine est unanime sur ce point.

Eloy, Vol. 1, *Avant-propos, p.* LXIV.

Doublet—Resp. Not. p. 70-2.

Bauby—Resp. Not. p. 172.

Ed. Clerc.—Tr. Gen. du Not. No 1177.

Marcadé—Sur arts. Nos 1382, 1383 *du C. N.*

4 *Aubry & Rau, No.* 444.

Bellanger—Resp. Not. p. 201.

"Le dogme de la responsabilité des notaires s'est si bien insinué dans les moelles judiciaires que, nous oserions l'affirmer, bien des esprits animés d'ailleurs d'excellentes intentions lorsqu'ils ont à examiner des espèces dans lesquelles les parties ont souffert un préjudice qui semble se rattacher par quelque fil à un acte notarié, recherchent à peine "si le notaire est en faute", mais concentrent tous leurs efforts sur le point de savoir "comment il est en faute" et en quelque sorte "par quel joint la responsabilité pourrait lui incomber". De là ces règles bigarrées puisées dans les matières les plus diverses. Il n'en saurait sortir aucune harmonie, mais bien l'arbitraire et la contradiction, c'est-à-dire l'injustice.

Stevenart—Resp. Not. p. 81.

L'institution du Notariat est règlementée par notre Code du Notariat. En l'étudiant dans son ensemble on se convainc facilement que les rédacteurs ont voulu établir une échelle de pénalités pour les diverses infractions, basée sur le plus ou le moins de gravité de la faute. Cette gradation est juste et elle fournit un enseignement utile dans l'application pratique de la loi. Si le législateur, par la nature même des choses, a été amené à ce système de pénalité proportionnelle, le juge devra lui aussi suivre la même voie dans chaque espèce particulière à lui soumise.

Nous laissons donc de côté les infractions entraînant la destitution et la suspension et celles donnant lieu à de simples amendes, car elles ne rentrent pas dans le cadre de cette étude. Nous examinerons seulement quelques infractions pouvant être le fondement d'une action en dommages-intérêts de la part des parties.

Nous ne traiterons ni des formalités communes à tous les actes notariés en ce qui concerne leur réception, rédaction, ou signature; ni des formalités spéciales à certains actes tels que testaments, donations, contrats de mariage, inventaires, ni de la responsabilité découlant des vices inhérents à la personne du notaire, soit de son incapacité légale, soit de son incompétence *ratione materiae*, ni de celle découlant des vices étrangers à la personne du notaire.

Nous laissons de côté ce qui concerne l'action en responsabilité, la quotité des dommages, la prescription en cette matière. Le sujet est par trop vaste. Il ne s'agit que de mettre de nouveau en pleine lumière les principes élémentaires de la responsabilité notariale.

CHAPITRE DEUXIEME.

Cas de responsabilité notariale.

PREMIERE PARTIE.

Règles générales.

Les notaires sont des officiers publics dont la principale fonction est de rédiger et recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt et en délivrer des copies et des extraits.

S. R. Q., 4808.

Ces mots "doivent" ou "veulent" indiquent qu'il y a des actes qui nécessairement doivent être passés devant notaire, et qu'il y en a d'autres qui peuvent être rédigés scit sous seing privé, soit par devant notaire.

Voici entr'autres certains actes qui doivent nécessairement être notariés:

1o. Les actes portant donation entrevifs, dit l'article 776 du code civil, doivent être notariés et porter minute, à peine de nullité. L'acceptation doit avoir lieu dans la même forme.

Cependant, continue l'art. 776, la donation de choses mobilières, accompagnée de délivrance, peut être faite et acceptée par acte sous seing privé, ou par convention verbale.

Sont exemptés de la forme notariée, les donations validement faites hors du Bas-Canada, ou dans ses limites dans certaines localités pour lesquelles l'exception existe par statut.

S. R. B. C. chap. 38.

2o. Toutes conventions matrimoniales, dit l'art. 1264 de notre code civil, doivent être rédigées en forme notariée, et avant la célébration du mariage à laquelle elles sont toujours subordonnées.

Les changements faits aux conventions matrimoniales, ajoute l'article 1266, doivent, à peine de nullité, être constatés par acte notarié, en présence et avec le consentement de toutes les personnes présentes au premier contrat qui y ont intérêt.

Sont exemptés de la forme notariée, les contrats de mariage faits dans certaines localités pour lesquelles l'exception à cet égard existe en vertu de lois particulières.

C. C. 1264, No 2.

S. R. B. C., chap. 38, s. 13.

De l'article 1264, on induit que le consentement au mariage doit aussi être fait par acte notarié. L'article 73 du Code Napoléon a une disposition spéciale à cet effet.

La séparation de biens, quoique prononcée en justice, est sans effet, tant qu'elle n'a pas été exécutée, soit par le paiement réel, constaté par acte authentique, des droits et reprises de la femme, soit au moins par des procédures aux fins d'obtenir ce paiement.

(C. C. 1312).

La communauté n'est tenue des dettes mobilières con-

tractées avant le mariage par la femme qu'autant qu'elles sont constatées par acte authentique antérieur au mariage ou ayant acquis, avant la même époque, une date certaine, soit par l'enregistrement, soit par le décès d'un ou de plusieurs signataires au dit acte, ou par quelqu'autre preuve satisfaisante, excepté dans les matières commerciales, dans lesquelles la preuve peut se faire suivant les dispositions des articles 1233, 1234, 1235.

(C. C. 1281).

La communauté dissoute par la séparation, soit de corps et de biens, soit de biens seulement, peut être rétablie du consentement des parties. Au premier cas, le retour de la femme dans la maison du mari effectue de plein droit ce rétab[illegible]ement; au second cas, il n'a lieu que par un acte pa[illegible]ant notaire avec minute dont une expédition est déposée au greffe du tribunal qui a rendu le jugement en séparation et jointe au dossier de la cause; duquel dépôt mention est faite dans le registre à la suite de ce jugement, ainsi que sur le tableau où est inscrite la séparation au désir de l'article 1313.

C. C. 1320.

L'inventaire requis pour l'usufruit légal de la communauté par le conjoint survivant doit être authentique (C. C. 1328).

La renonciation à la communauté par la femme survivante doit se faire par un acte notarié ou une déclaration judiciaire dont il est donné acte par le tribunal (C. C., 1345).

Les héritiers de la veuve peuvent renoncer à la communauté dans les formes établies à l'égard de la femme (C. C., art. 1349).

Lorsque la communauté est dissoute par le prédécès de

la femme, ses héritiers peuvent y renoncer dans le délai et dans les formes que prescrit la loi à l'égard de la femme survivante, sauf qu'ils ne sont pas tenus pour cela de faire inventaire (C. C. 1353).

Le douaire préfix ou conventionnel, étant celui dont les parties sont convenues par le contrat de mariage (C. C. 1428) il ne peut donc être créé que par acte devant notaire et portant minute.

Il semble qu'il en devrait être de même pour la renonciation au douaire (C. C. 1444).

3o. L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par un acte en forme authentique, sauf les cas spécifiés en l'article qui suit (C. C. 2040).

L'hypothèque sur des immeubles possédés "en franc et commun soccage", et ceux dans les comtés de Missisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drummond, quelle qu'en soit la tenure, peut être consentie en la forme indiquée par la section cinquante-huit du chapitre 37 des Statuts Refondus pour le Bas-Canada (C. C. 2041).

L'hypothèque créée par un testament sur des immeubles grevés par le testateur de quelques charges, est soumise aux mêmes règles que l'hypothèque conventionnelle, (C. C. 2045).

D'où il faut déduire qu'un testament olographe ou celui sous la forme anglaise ne peuvent créer d'hypothèque.

Il semble qu'il en doive être de même pour la mainlevée d'hypothèque (C. C. 2127, 2158).

4. La renonciation à une succession ne se présume pas, elle se fait par devant notaire, ou par une déclaration judiciaire de laquelle il est donné acte (C. C. art. 651).

Le curateur nommé aux biens d'un absent est tenu de

faire, devant notaire, bon et fidèle inventaire et estimation de tous les biens commis à sa charge (C. C. 90).

Ceux qui ont obtenu la possession provisoire doivent faire procéder devant notaire à l'inventaire du mobilier et des titres de l'absent, et à la visite par experts des immeubles afin d'en constater l'état. Le rapport est homologué par le tribunal et les frais sont pris sur les biens de l'absent (C. C. 97).

5. Nulle servitude ne peut s'établir sans titre, dit l'article 549. Cela ne veut pas dire cependant que ce titre doit être en forme notariée. Dans l'affaire de Rodrigue vs Roy, (15 Q. L. R. p. 116), la cour ayant jugé que le don d'un droit de servitude devait être fait en forme notariée, vit cette décision cassée par la Cour d'appel, (15 Q. L. R. p. 191, 18 R. L. p. 391).

6. La sentence arbitrale est reçue en forme authentique ou déposée entre les mains d'un notaire, lequel dépôt est constaté par acte authentique, et elle doit être prononcée en présence des parties ou une copie de la sentence doit leur être livrée ou signifiée dans le délai fixé par le compromis (C. P. C. 1442).

7. Le compromis, qui est l'acte par lequel les parties pour éviter un litige ou y mettre fin, promettent de s'en rapporter à la décision d'un ou de plusieurs arbitres dont elles conviennent (C. P. C. 1431), doit être constaté par écrit (C. P. C. 1435), mais la loi ne dit pas si cet écrit doit être en forme authentique.

Il a été jugé dans Carter vs Doneghue (9 C. S., 180) que l'article 1442 du code de procédure civile (qui prévoit que les sentences arbitrales seront faites en forme notariée ou déposées chez un notaire) s'applique aussi au cas où les arbitres sont nommés comme amiables com-

positeurs même si ces amiables compositeurs sont expressément dispensés par l'acte d'arbitrage d'observer les prescriptions de la loi.

8. Les offres peuvent être faites par acte authentique ou de toute autre manière, sauf à en soumettre une preuve légale, (C. P. C., 584; C. C., 1168). L'acte authentique des offres, s'il y en a un, doit contenir la réponse faite par le créancier ou par son représentant, avec mention de l'interpellation de signer cette réponse, et constater la signature, le refus ou la déclaration de ne savoir signer (C. P. C., 586; C. C. 1309).

9. L'inventaire doit être en forme authentique (C. P. C. 1391). Les formalités et procédures prescrites par la présente section (C. P. C. 1387) s'appliquent dans tous les cas où un inventaire est requis.

10. L'acte de quittance et décharge concernant les cens et rentes dans la censive d'une seigneurie de la couronne ou appartenant au ci-devant Ordre des Jésuites doit être passé devant notaire en la forme prescrite dans la cédule de la loi autant que possible (art. 5525 S. R. Q.).

11. Les engagements des voyageurs comme guide, conducteur, batelier, hivernant, ou en toute autre capacité ou qualité, pour faire un voyage d'aller ou de retour dans la Province d"Ontario, dans les pays sauvages, ou pour y hiverner, ne sont valides qu'à condition qu'ils soient faits par écrit et exécutés devant un notaire, ou à défaut de notaire devant deux témoins, (art. 5627, R. S. Q.).

12. Il a été jugé que, dans le Bas Canada, les notaires ont le droit de recevoir les sentences arbitrales, et délivrer des expéditions authentiques de telles sentences ainsi que du certificat de prestation de serment des arbitres qui peut y être attaché, que nommément tel pouvoir leur est

reconnu par les actes 2 Guill. IV. ch. 58, et 13 & 14 Vict. ch. 114, (R. J. R., 5 p. 140).

13. Le consentement à la radiation, la quittance ou certificat de libération, peuvent être en forme authentique ou sous seing privé etc...2151 C. C.

14. Les avis, déclarations et bordereaux mentionnés aux articles 2026, 2098, 2106, 2107, 2111, 2115, 2116, 2120, 2121, 2125, 2131, 2146 peuvent être donnés soit sous seing privé, soit par acte notarié, portant minute ou en brevet (2147) sous 2147 Q. 42, V. C. 16.

15. Les ventes, cessions et transports des rentes constituées représentant les lods et ventes et les autres droits seigneuriaux doivent être faits par acte notarié en forme authentique, (art. 5610, S. R. Q.).

La signification des ventes, cessions, et transports de rentes constituées représentant les lods et ventes se fait par le ministère d'un notaire de la province de Québec, (5612, S. R. Q.).

La signification des ventes, cessions ou transports de rentes constituées représentant les cens et rentes et autres droits seigneuriaux se fait par la lecture de cette vente, cession ou transport, faits par un notaire à la porte de l'église de la paroisse où les fonds grevés sont situés, (5612 S. R. Q.).

Le notaire doit dresser acte de la signification, et ce, nonobstant les dispositions du Code civil à ce contraire, et notamment les articles 1571, 1572 et 2127.

16. Après avoir obtenu son certificat d'admission à l'étude, l'aspirant à la pratique du notariat doit passer brevet d'engagement par acte authentique avec un notaire pratiquant. Ce brevet peut être transporté par acte au-

thentique, (art. 3811, S. R. P. Q. tel que remplacé par 63 Vict. ch. 25).

17. Nul ne peut être admis à l'exercice de la profession d'avocat à moins d'avoir étudié, sous brevet passé devant notaire, comme clerc ou étudiant chez un avocat pratiquant (3552 S. R. Q.).

18. L'aspirant à la pratique de la profession d'arpenteur doit avoir servi comme étudiant, sous brevet notarié, sous un arpenteur dûment admis à la pratique, (art. 4119 S. R. Q.).

Il en est de même pour l'étudiant en l'art dentaire, (S. R. Q., 1909, art. 5045).

18. Le devoir de noter et protester les lettres de change et de protester les billets est rempli dans la province de Québec par les notaires, (12 Vict. C. 22, s. s. 9 et 24; S. R. B. C. ch. 64, s. s. 11, 12, 13, 14, 23; S. R. C., ch. 119 (1906).

Cette énumération est tirée de notre Revue du Notariat, Vol 12, p. 38.

En ce qui concerne les autres contrats, les particuliers sont libres de les rédiger eux-mêmes; mais ils feraient bien mieux de faire revêtir leur convention du caractère authentique à cause des avantages que présente l'acte notarié à savoir:—

1o. Il fait pleine foi de sa date et des mentions qu'il renferme même à l'égard des tiers et jusqu'à inscription de faux pour les faits constatés *propriis sensibus* par l'officier public; l'acte sous seing privé n'a de date contre les tiers que du jour où il a été enregistré, ou du jour de la mort d'un de ceux qui l'ont souscrit, ou du jour où la substance est constatée dans un acte authentique; de

plus il ne fait foi de son contenu que jusqu'à preuve contraire;

2o. L'acte authentique permet au créancier, dès qu'il s'est fait délivrer une copie, de poursuivre directement l'exécution de l'obligation; le porteur d'un sous-seing privé devra obtenir un jugement de condamnation qui lui servira de titre exécutoire;

3o. La conservation des conventions faites par acte authentique est assurée par les soins du notaire; les actes sous seing privé sont exposés à bien des chances de perte, de soustraction, de détérioration;

4o. Les actes authentiques rédigés par des hommes de loi, au courant des affaires, donneront moins souvent lieu à des difficultés d'interprétation et à des procès que ceux sous seing privé dont les signataires n'auront pas toujours suffisamment pesé la valeur des termes employés.

En France les notaires sont tenus de prêter leur ministères lorsqu'ils en sont requis. Ici aucun texte précis ne nous y oblige; mais le principe de cette obligation est si ancien, et les raisons données par les auteurs sont si fortes, qu'il nous semble qu'un notaire ne pourrait refuser de prêter son ministère, à moins d'empêchement légitime—d'empêchement physique ou légal, incapacité des parties, ou acte illicite.

Si les juges du contentieux doivent rendre justice à tout le monde pourquoi les juges pacifiques pourraient-ils impunément refuser leur ministère à ceux qui en ont besoin?

Blondela—Traité des Connaissances nécessaires à un notaire, t. 1, p. 5.

Rutgeerts & Amiaud—Comment. No. 282.

Les notaires seront-ils passibles de dommages-intérêts s'ils ne déférent pas à la réquisition? Non! nous dit Stévenart "parce que la loi ne le dit pas. Le législateur n'a pas supposé qu'un notaire refuserait de vaquer à des occupations lucratives, sans motifs sérieux et légitimes. Ces motifs pourraient être difficiles à prouver, difficiles à révéler, si le refus du ministère a pour raison d'être un doute, une appréhension que l'opération proposée ne soit irrégulière. Son silence et son refus concilient parfaitement le secret professionnel et la délicatesse qui doivent présider aux fonctions publiques. Il a donc paru conforme à l'intérêt général représenté par le caractère public de l'officier, de mettre le notariat à l'abri de recours en dommages-intérêts basés sur des détriments très hypothétiques et dans lesquels le chantage et la mauvaise foi trouveraient aliment considérable. Ici encore l'intérêt privé cède à l'intérêt général, pour les cas dans lesquels celui-là pourrait se trouver compromis; cas d'autant plus rare que si le notaire auquel on s'adresse ne défère pas à la réquisition pour un motif quelconque, on peut immédiatement recourir à un autre". Le notaire en France est un fonctionnaire; il ne faut pas perdre de vue ce caractéristique.

Stevenart—Resp. Not. p. 70.

Eloy—Resp. Not. No. 50.

Mathieu—Resp. Not. p. 112.

Lansel, R. du N. 4490.

Bauby—Resp. Not. p. 44.

Le notaire, officier public, ne peut sans motif refuser son ministère aux parties qui le requièrent pour l'exécution d'un acte licite dit le juge Jetté.

Dickson vs. Brault, 5 L. N. 322.

Le notaire ne doit jamais prêter son ministère à ceux qui, à sa connaissance, sont incapables ou qui n'ont pas une volonté libre de contracter; tel celui qui n'est pas sain d'esprit ou qui paraît atteint d'aliénation mentale ou qui paraît être l'objet d'une contrainte, d'une violence actuelle, tel encore celui qui est en état d'ivresse avancée.

C. C., 763, 813, 834, 991.

Duranton, t. 10, *No* 103.

Bauby—Resp. Not. p. 48 *et Arrêts cités.*

Marcadé, t. 4, *sur art.* 1106.

4 *Aubry & Rau, No* 343.

Colmar 27 *août* 1819—*Dalloz, Repert. vo Notaire.*

Rennes, 6 *juin* 1831—*R. du N.*, 6434.

Aix, 23 *avril* 1847, *D.* 27, 2, 188.

Alger, 17 *avril* 1833, *Dalloz, Rep. Vo. Notaire.*

Bordeaux, 20 *juin* 1866, (*s.* 66, 2, 351).

Il ne doit pas non plus recevoir des contrats ou conventions contre les bonnes moeurs ou l'ordre public, la considération étant illégale, (C. C. No. 990).

De plus il ne doit pas recevoir des conventions qui blessent la morale ou contiennent des déclarations injurieuses à des tiers non parties à l'acte. Il est établi que le notaire de bonne foi, agissant sans fraude dans l'exercice de ses fonctions et sur les instructions de son client, est indemne e. g. quand il s'agit de protêt, mise en demeure ou offres réelles.

Bouffard vs. Beaudoin, 1 *R. du N.* 232.

Dans ce cas il serait plus prudent de faire signer l'acte

contenant des déclarations injurieuses par celui qui le demande; il y aura preuve que les faits relatés le sont par le client et non par le notaire.

La remise par un notaire d'un avis à une partie n'est pas une publication de la matière qu'il contient et ne saurait par suite constituer le fait de diffamation.

Mtl. Brewing Co. vs. Vallières, R. J. Q., 16 *B. R.*, 201.

Un notaire peut refuser de prêter son ministère quand les conventions sont considérées comme illicites telles que:—

(a): Stipulation dispensant un vendeur de la garantie de ses faits personnels; C. C., 1509.

(b): Condition facultative de la part de celui qui s'oblige quand il ne s'agit pas d'un acte déterminé; C. C. 1081.

(c): Engagement indéfini de services; C. C. 1667.

(d): Autorisation générale donnée à la femme d'aliéner ses immeubles; C. C. 1424.

(e): Convention par laquelle des époux rétablissent une communauté dissoute sous des conditions différentes de celles qui la régissaient antérieurement; C. C. 1321.

(f): Renonciation à des droits dans une succession non échue ou aliénation éventuelle de ces droits dans un contrat autre qu'un contrat de mariage; C. C. 658.

(g): Renonciation d'avance à une prescription; C. C., 2184.

(h): Vente entre époux (C. C. 1468) exception devant être faite à la dation en paiement faite selon les termes de l'article 1314 (d) du Code Civil.

(i): Condition de ne pas se marier.

D'après l'article 4808 du Code du Notariat, indépendamment des dommages-intérêts qui peuvent résulter aux parties, tout notaire est passible de certaines pénalités sur plainte portée par la Chambre quand il se rend coupable d'infraction entr'autres aux dispositions suivantes, savoir:

1o.—Quand il néglige de tenir exposé dans son étude le tableau des interdits (4589-2) amendé 9 Geo. V, Chap. 5, No. 2 (b).

2o.—Quand:—

(a). Il omet de conservé ses minutes, répertoires et index en bon état de conservation dans une voûte ou un coffre de sûreté à l'épreuve du feu et de l'humidité (4589-1) amend. 9 Geo. V, Chap. 54 No. 2A.

(b). Il reçoit un acte ou contrat dans lequel il est partie contractante (4607).

(c). Il ne se sert pas de bon papier grand format et de bonne encre pour ses actes et laisse des blancs, lacunes, ou espaces non marqués d'un trait de plume (4611).

(d). Il ne remplit pas toutes les formalités spécifiées dans l'article 4512.

(e). Il met dans le corps de l'acte des renvois ou sous envois, des mots surchargés, interlignés, ou ajoutés (4615).

(f). Il oublie de faire signer par les parties les lignes allongées, apostilles et renvois qui ne doivent être écrits qu'en marge et approuvés ainsi que le nombre des mots rayés et le nombre et l'approbation des lignes allongées après lecture de l'acte aux parties (4616, 4617).

(g). Deux notaires associés signent de leur raison sociale les actes qu'ils reçoivent (4621).

(h). Il omet d'annexer à la minute la procuration ou autres documents sous seing privé ou en brevet qui doivent être reconnus véritables et signés par les parties avec et en sa présence (4622).

(i). Il omet de garder en minutes numérotées consécutivement et inscrites séparément tous les actes qu'il ne peut recevoir en brevet (4627, 4628, 4629).

3o.—Quand:—

(a). Il omet de tenir son répertoire et index de ses actes en la forme décrétée par la loi (4591, 4592, 4593).

(b). Dépositaire des minutes d'un notaire décédé il donne communication ou copie d'un testament formant partie des minutes du notaire décédé avant d'être parfaitement convaincu du décès du testateur y nommé (4646).

(c). Il omet, avant de commencer à exercer, de prêter serment d'allégeance ou de faire enregistrer sa commission et certificat etc., tel que requis par les articles (4804, 4805, 4806).

DEUXIÈME PARTIE.

Nous examinorons brièvement certains cas entraînant la responsabilité du notaire comme officier public.

Nous traiterons dans ce chapitre de la responsabilité du notaire dans les cas suivants seulement :—

I.—Des devoirs moraux envers les parties contractantes.

II.—Du secret professionnel.

III.—De la responsabilité en ce qui concerne :—

(a). L'acte notarié.

(b). Sa rédaction.

(c). Interlignes, surcharges, mots ajoutés dans les actes.

(d). Actes signés en l'absence du notaire.

IV.—De la responsabilité de la nullité de leurs actes.

V.—De la responsabilité du Notaire intéressé dans l'acte qu'il reçoit.

VI.—De la responsabilité en cas de perte des minutes.

VII.—De la responsabilité du notaire en second.

VIII.—Des actes des clercs et employés.

IX.—De l'accomplissement des formalités après l'exécution de l'acte.

I.—DEVOIRS MORAUX ENVERS LES PARTIES CONTRACTANTES.

Indépendamment des obligations légales imposées aux notaires par l'exercice de leur fonction ils en ont d'autres à raison du caractère de leur ministère envers les parties contractantes et dont l'inobservation ne peut être le fondement d'une action judiciaire.

Desprez—Resp. Not. p. 12.

Les notaires ne peuvent encourir aucune responsabilité pour de simples conseils donnés de bonne foi parce qu'il s'agit de l'accomplissement de devoirs moraux qui n'ont pas de sanction dans la loi positive et qui ne peuvent avoir pour juge que la conscience de chacun.—Ils [illegible] n'en est donc alors que plus rigoureux.

C'est à cause de ces devoirs moraux que les notaires, règle générale, instruisent les parties de leurs obligations et de leurs droits respectifs, expliquent l'étendue [illegible] effets, exposent les chances qu'elles paraissent [illegible] ter, indiquent les précautions et les mesures [illegible] prendre. Le notaire devient alors un guide [illegible] impartial et éclairé [illegible] c'est [illegible] à cause de [illegible] et parce qu'il ne se trouve [illegible] que le public a toujours considéré le n[illegible]

Il arrive parfois qu'une des parties, parfaitement éclairée, tache de faire manquer le notaire à ses devoirs à l'égard de l'autre partie qui, à raison de l'inexpérience ou autre cause, a besoin d'être protégée, guidée et instruite, mais le notaire saura résister à cette pression injuste.

« Les conseils du notaire n'ont pour but que de donner à la convention faite le développement nécessaire pour la

parfaite exécution et empêcher toute contestation de s'élever. L'acte doit être rédigé avec clarté sans ambiguité car s'il était rédigé de façon à devenir un brandon de discorde le notaire aura beau se défendre en disant qu'il a dû se conformer aux volontés exprimées on lui répondra que c'était à lui à donner à l'acte tous les appuis dont il avait besoin pour produire l'effet qu'on en attendait, et que si une clause de prévoyance était nécessaire à la convention, il devait la proposer aux parties contractantes et leur expliquer les motifs de son utilité."

Loret— Eléments de la science notariale—t. 1, p. 78.

La jurisprudence en France considère le notaire non pas comme un simple rédacteur d'actes mais, en sa qualité d'officier public, tenu d'éclairer les parties sur les conséquences des actes qu'elles passent, et de leur révéler les faits connus de lui qui sont de nature a porter atteinte à leur efficacité.

El Resp. Not. t. II, *Nos* 741, 794.

Tr ne, 28 *fév.* 1913, *R. du N. No* 14503.

Cass. 1 *i* 1914—*R. du N. No* 15193.

On décide donc à tort en France que le notaire est soumis au devoir légal d'éclairer les parties sur la validité de leurs actes. "C'est une façon détournée de dire que le notaire est le mandataire légal des parties. Le mot de mandat a disparu mais l'idée est restée et avec elle toutes ses conséquences. Nous sommes d'opinion que les notaires ne doivent pas rester les rédacteurs passifs et silencieux de la volonté des parties, les vils interprètes des fantaisies ou des erreurs d'autrui, mais qu'ils sont tenus toutes les fois que leur position ou leur expérience des affaires leur fait soupçonner l'existence d'un obstacle quelconque à la régularité de l'acte d'éclaicir la situation.

3

Verge—Resp. Not. No 57.

Eloy, T. II, No 581.

Tanazacq—Resp. Not. p. 207.

Ce que nous n'admettrons jamais c'est le caractère légal, positif que l'on veut gratuitement attribuer à cette obligation purement morale. C'est une simple conséquence de la scrupuleuse probité qui est prescrite aux notaires par le Code du Notariat.

Nous avons pourtant déjà démontré la fausseté de cette idée.

" Sans aucun doute, le législateur aurait pu dans sa toute-puissance obliger expressément le notaire, à raison de sa fonction, de conjurer les causes de nullité des opérations qu'il constate. La loi n'a apporté aucun changement ou innovation importante dans le texte de l'ancien droit. Seule la jurisprudence essaye illégalement et arbitrairement de transformer de sa propre autorité en un devoir légal, positif, l'obligation purement morale d'éclairer les parties.

" Si la loi nouvelle", déclare Drouart, "a voulu astreindre les notaires à se substituer aux parties dans la surveillance de leurs intérêts on ne saurait trop blâmer...... l'imprévoyance du législateur qui ne leur a pas demandé tout d'abord plus de garanties et qui ensuite, gardant le silence sur le plus important de leurs devoirs, n'a pas dit un mot d'une responsabilité si étendue, que celle dont il a parlé n'est plus en comparaison qu'un point imperceptible".

Drouart—Resp. Not. p. 94.

" Gardons-nous", écrit le même auteur, de confondre le fait avec le droit. De ce que les notaires sont souvent les guides, les agents d'affaires des parties, gardons-nous de

croire qu'ils le soient nécessairement. Ce serait perdre de vue le but et l'origine de leur institution. Le législateur a bien pu constater le haut degré de confiance que le notaire inspirait et retracer en un brillant tableau les services de toutes sortes qu'ils sont amenés à rendre; nulle part, il ne leur a imposé des services comme une obligation légale dont la violation fût de nature à engager leur responsabilité". Ce témoignage est d'autant plus précieux que son auteur n'est certes pas suspect de partialité en notre faveur.

Drouart—Resp. Not. p. 93.

Paul Henry—R. du Not. 886.

Emond—Resp. Not. p. 55.

Bauby—Resp. Not. p. 223.

D'après notre loi le notaire recevant un acte n'est pas tenu de déclarer aux parties contractantes un fait dont il a connaissance, et, à l'exception de son propre fait, il n'est point garant de ce qui est dit dans l'acte par lui reçu; il n'est pas même tenu de déclarer les dettes dont il aurait reçu les titres auparavant.

S. R. Q., 4580.

Nos tribunaux ne devront donc pas se laisser entraîner par quelques décisions françaises mais suivre notre loi qui est très explicite sur ce point. Quoique connaissant l'existence de droits réels des tiers et désirant instruire les parties le notaire ne doit pas se départir de sa discrétion et ne doit faire aucune révélation.

Un notaire qui passe un acte ne peut jamais être obligé de déclarer un fait dont il a connaissance.

Stoesaart—Resp. Not. p. 36.

Ferrière—Parfait Notaire—Liv. I, *ch.* 18.

Si les charges existent au profit du notaire il est en devoir moral de les déclarer; l'on doit considérer comme ayant renoncé à l'hypothèque qu'il avait sur un immeuble le notaire qui reçoit l'acte de vente de cet immeuble ledit acte portant que l'immeuble est libre de toute hypothèque.

Liège, 31 *oct.* 1890—*R. du N.* 8428.

La situation du notaire s'aggraverait de son silence s'il avait intérêt à le garder comme si, lui-même créancier de l'emprunteur, il devait recevoir tout ou partie des fonds et s'il pouvait craindre que la valeur des biens hypothéqués ne suffit pas pour le désintéresser.

Dalloz, Resp'e Vo. Notaire 420.

Un notaire reçoit un acte par lequel une hypothèque est constituée sur un immeuble qu'il sait n'être plus la propriété du débiteur. Est-il responsable de l'inefficacité de cette hypothèque? Il semblerait que non d'après notre article 1580 parce qu'il n'est pas tenu de déclarer un fait dont il a eu connaissance. Nous avouons sincèrement que cette application de l'article nous répugne grandement car où est la ligne imaginaire séparant le dol ou la fraude de l'obligation qui incombe au notaire de garder les secrets d'office. Afin d'éviter toute responsabilité que le notaire refuse son ministère à ceux qui veulent passer un acte dont les effets peuvent préjudicier d'un des contractants, si les parties persistent nonobstant le danger signalé et les explications du notaire; ou encore qu'il se fasse donner quittance par les parties devant un confrère expliquant toute la transaction et se faisant libérer de toute responsabilité.

Si d'une part, le notaire n'est pas tenu de déclarer aux parties un fait dont il a eu connaissance, d'autre part il doit observer dans l'exercice de sa profession les règles de la probité et de l'impartialité le plus scrupuleuses —

(S. R. Q. art. 4589-10). car les lumières sans la vertu feraient du notaire le fléau de la société et la vertu sans la lumière ne serait chez lui qu'un don stérile, et peut-être non moins dangereux que l'absence de toute vertu.

Massé—Parfait Not. p. 22.

Il a été jugé par la Cour de Révision qu'un notaire, qui, à la demande d'un acquéreur, passe un acte de vente sachant que le vendeur ne peut pas légalement vendre et donner un bon titre, et oublie de mettre son client en garde, est responsable de la perte ainsi occasionnée.

Authier vs. Beaulieu, 45 *C. S.* 70.

Encore une fois le notaire n'est pas le conseil légal des parties et il n'est pas tenu sous sa responsabilité professionnelle d'éclairer les gens sur les conséquences de ces actes, autrement c'est admettre la théorie erronée du mandat légal. En pareil cas la responsabilité est morale et non une responsabilité civile susceptible de donner naissance à une action contre lui.

La doctrine est unanime en ce sens.

Bauby—Resp. Not. p. 223.

Stevenart—Resp. Not. p. 26.

Pages—Resp. Not. p. 139, 146, 150.

Dalloz—Resp. Vo Resp. No 362.

Dict. du Not. Vo Resp. des Not. 280, 289.

Troplong—Mandat, No 26.

Paul Pont—1 *Petits contrats, No* 839.

Walquenart—Resp. p. 204.

8 *Demolombe, No* 535.

Amiaud—R. du N. 4094.

Drouart—Resp. Not. p. 140.

Verge—Ibid, No 23.

Defrénois—Formulaire, t. 4, *No* 8134.

Emond—Resp. Not. p. 55, 194.

Bachelez—Resp. Not. p. 244.

Paris, 16 *août* 1832, *S.* 32, 2, 567.

Paris, 26 *janv.* 1833, *S.* 33, 2, 157.

Paris, 27 *nov.* 1834, *S.* 35, 2, 141.

Paris, 9 *fév.* 1837, *J. N.* 9605.

Lyon, 23 *août* 1841, *J. N.* 11232.

Lyon, 31 *mai* 1844, *S.* 45, 2, 150.

Caen, 2 *fév.* 1857, *D. P.,* 57, 2, 151.

Cass. 10 *mai* 1870, *R. du N.* 3034.

Malgré tout la Cour Suprême a jugé à tort dans Ayotte vs. Boucher (9 R. C. Supr 465), que c'est le devoir du notaire instrumentant d'expliquer aux personnes illettrées les obligations que comporte l'acte ainsi que les effets découlant de son exécution, nonobstant l'objection d'un des juges qui disait: "When a party goes to a notary asking him to write a certain document for which a certain consideration is to be paid what right has the notary to inquire whether the parties understand it or not. It must be presumed they did. I know of no rule of law that requires the notary to tell them that". Ce juge voyait plus juste que ses confrères.

« N'est-ce pas dépasser le but, n'est-ce pas tomber dans une exagération condamnable, que d'obliger le notaire sous sa responsabilité d'éclairer les parties sur toutes les conséquences de leurs actes? Les notaires ne se trouveraient-ils pas ainsi transformés en agents d'affaires, en intendants

des citoyens? C'est aux parties elles-mêmes à faire leurs affaires. Le notaire ne peut être tenu de se substituer à elles. Sans doute il doit ses conseils à ses clients; plus habile dans la pratique des affaires, plus éclairé dans la science des lois, il leur doit le secours de ses lumières, il doit les prémunir contre les suites de leur ignorance mais est-ce à dire que l'omission d'un tel devoir engage sa responsabilité? Nous ne le pensons pas; il n'y a là qu'une obligation toute morale qui ne nous paraît pas garantie par une sanction pécuniaire. Toutefois il faut reconnaître que si les circonstances étaient telles que le silence du notaire dût être considéré comme faute grave il ne pourrait éviter la responsabilité."

Dalloz—Resp'e Vo. Not. No. 362.

Emond—Resp. Not. p. 54.

En effet il y a une limite à tout, et il est inadmissible que le notaire doit être pour ses clients une sorte de conseil judiciaire, de tuteur légal, chargé sous sa responsabilité de les empêcher de compromettre leurs intérêts.

Dans sa circulaire No. 252 du mois de septembre 1901 le Comité des Notaires de Départements de France disait: "Il est un point pourtant sur lequel les tribuanux s'accordent, c'est le principe du mandat légal d'éclairer les clients; ils l'inscrivent comme un axiome en tête de tous leurs jugements. Nous reconnaissons qu'il est de la nature, de l'essence même si l'on veut, des fonctions notariales de donner des conseils aux clients; on ne comprendrait pas plus un notaire ne le faisant pas, qu'un avocat ou un médecin, mais personne n'a jamais soutenu qu'un avocat ou un médecin engageât sa responsabilité pour un conseil donné de bonne foi et en conscience: pourquoi en serait-il autrement du notaire, alors qu'il est impossible de la justifier par aucun texte de la loi? Nous ne cesserons pas de protester contre l'application de ce principe qui

est la base même d'une grande partie des responsabilités prononcées contre les notaires."

12 *R. du N. p.* 173.

L'obligation d'éclairer les clients n'est pas légale; aucune loi ne l'impose.

27 Laurent, No 371.

II. LE SECRET PROFESSIONNEL.

Si la discrétion est un devoir moral imposé à tous par les relations sociales, elle devient pour le notaire une obligation tellement essentielle et sacrée que d'y faillir serait trahir l'honneur du notariat. Grâce à l'intégrité des membres de notre profession le notariat dans notre province n'a jamais dérogé à ce devoir. Son rôle à l'égard des particuliers est tout tracé, car sa conscience, son discernement, et le sentiment du devoir sont toujours là pour le guider et l'aider à se renfermer dans une sage réserve.

" Sans le secret professionnel" dit avec juste raison Muteau "le notaire ne risquerait-il pas d'être plutôt considéré comme un traître que comme un ami? N'inspirerait-il pas plutôt une juste répulsion que cette confiance qui ne doit connaître aucune limite pour porter ses fruits et à laquelle il faut pouvoir s'abandonner en toute expansion et toute sécurité?"

" Un client pardonnerait plutôt à son notaire d'abuser de ses fonds que de son secret, de son argent que de son honneur. Si l'officier public n'était point tenu au secret il tiendrait des familles à sa discrétion et pourrait se faire contre elles de ses fonctions un terrible instrument de chantage. Sans secret point de Notariat."

Muteau—Secret professionnel, p. 37.

L'existence du Notariat de laquelle dépend la sécurité des transactions est d'un intérêt public de premier ordre, donc la règle du secret notarial est elle-même au même degré d'ordre public.

Cour d'Assises, 2 mai 1887, R. du N. 7747.

S. R. Q., art. 4589.

Pour assurer d'avantage l'accomplissement de son devoir le notaire doit donner communication de tout acte ou document formant partie de son greffe aux parties, leurs héritiers ou représentants légaux, sur paiement des honoraires et droits légitimes sans ordonnance du juge; mais le notaire n'est pas tenu sans une ordonnance du juge d'en donner communication aux étrangers à moins que le document ne soit de sa nature du nombre de ceux dont l'enregistrement est requis.

C. P. C. 1321, 1322; *S. R. Q.* 4637, 4638.

De plus aucun notaire (ou protonotaire) dépositaire des minutes d'un notaire décédé ne doit donner communication ou copie d'un testament formant partie de ses minutes que lorsqu'il est parfaitement convaincu du décès du testateur y nommé.

S. R. Q. 4646.

Un témoin ne peut être contraint de déclarer ce qui lui a été révélé confidentiellement à raison de son caractère professionnel, comme conseil légal ou religieux, ou comme fonctionnaire de l'état lorsque l'ordre public y est concerné.

C. P. C., 332.
Massé vs. Robillard, 10 *R. L.*, 527.
Ethier vs. Homier, 18 *L. C. J.*, 83.
MacKenzie et al., 9 *L. C. J.*, 81.

L'article 378 du Code pénal français consacre d'une façon pratique l'obligation du secret professionnel mais nous "n'avons rien dans nos lois qui impose une pénalité aux officiers qui dévoilent les secrets qui leur sont confiés; ils sont certainement sujets à des dommages-intérêts."

2 R. du N. 262.

Il faut se rappeler que la violation du secret confié d'office par les parties est expressément un acte dérogatoire à l'honneur de la profession, et le notaire qui s'en rend coupable est, par conséquent, passible de peines disciplinaires, même de suspension et de destitution.

S. R. Q. 4849—5.

"Il n'est pas permis aux notaires de trahir les secrets qui leur ont été confiés et si, par l'effet de leur indiscrétion, une partie souffrait quelque dommage dans son honneur ou dans ses biens il n'y a pas de doute qu'il y aurait lieu à des dommages-intérêts."

Darreau—t. 1, *p.* 89.

La faute professionnelle du notaire sera encore suffisante pour engager sa responsabilité lorsque, au mépris des termes ou de l'esprit de la loi il aura donné connaissance d'un acte à des personnes qui n'y avaient aucun droit, pendant une époque où il ne le devait pas, par exemple du vivant du testateur, et que ces faits seront la source d'un dommage.

L'obligation de garder le secret subsiste même dans le cas où celui que les faits concernent et qui les a confiés consent et en demande même la révélation, car on conçoit combien sans la force du principe il deviendrait facile d'obtenir de pareils consentements.

De même un notaire ne peut être tenu de représenter des brouillons ou projets d'actes s'il en existe.

Garnier-Dechêne—Formulaire, [illegible] 117.

La doctrine est unanime à décider que l'obligation du secret pour les notaires est absolue et que la règle du secret notarial ne comporte aucune exception.

R. du N. 6757.

Il faut aussi tenir compte qu'un "notaire qui reçoit un acte n'est pas tenu de déclarer aux parties contractantes un fait dont il a connaissance. A l'exception de son propre fait il n'est point garant de ce qui est dit dans l'acte par lui reçu; il n'est même pas tenu de déclarer les dettes dont il aurait reçu les titres auparavant.

S. R. Q., art. 4580.

Quelle est donc la nature du secret notarial? Est-ce un privilège, un droit, ou un devoir? Evidemment un devoir puisqu'il est ordonné par notre code.

S. R. Q., art. 4589-9.

Si c'est un devoir c'est aussi un droit car toute personne a le droit d'exiger qu'on la laisse librement accomplir son devoir.

Le secret notarial n'est pas un privilège, car si cela en était un le notaire ne serait pas tenu de comparaître en justice révéler les faits appris hors de la confiance inhérente à sa profession; son seul privilège est de pouvoir répondre: "Vous voulez que je détruise ma profession? Je n'ai rien à vous dire."

Appliquons les principes aux diverses questions qui peuvent se présenter:—

1o. Il n'y a pas de secret pour les faits venus à la connaissance du notaire en dehors de sa profession; dans ce cas il n'est qu'un témoin ordinaire tenu de dire toute la vérité.

R. du N. Nos 8081, 9349, 10581.

2o. Pour tenir le notaire au secret il faut qu'il y

ait identité absolue entre le fait qui lui a été confié et celui qu'il a autrement connu. Si la confidence lui a été faite par un étranger qui la lui a indiscrètement rapportée en dehors de ses fonctions, le notaire n'est pas tenu, mais si ce tiers est l'un des clercs de son étude, le clerc étant mandataire du notaire ce dernier serait tenu indivisiblement avec son clerc.

3o. Il n'est pas nécessaire pour tenir le notaire au silence que la confidence lui ait été expressément faite sous le sceau du secret. Encore bien que ces faits lui aient été transmis non lors de la réception d'un acte mais simplement à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, lors même qu'il agit comme mandataire, comme conseil, comme ami expérimenté, le notaire est aussi tenu au secret car on ne voit en lui, même dans ce cas, que l'officier public, et il doit être seul juge de savoir s'il est obligé au secret.

R. du N. 8081.

Gand, 13 mai 1897—*R. du N.* 9938.

Algerie, 30 *janv.* 1877, *R. du N.* 5439.

4o. Il s'opère un contrat tacite entre le notaire et tout client qui s'adresse à lui. Quand on vient lui demander de recevoir une confidence le notaire consentant accepte un mandat ou un dépôt nécessaire. Tout dépositaire ou mandataire est responsable de ses fautes vis-à-vis de celui qui fait le dépôt ou de son mandant. Que le dépositaire ait ou n'ait pas recommandé le silence le notaire est lié.

C. C. 1709, 1732, 1812.

5o. Le secret n'est pas seulement obligatoire pour le fait même sur lequel porte la confidence. Il l'est également pour tous les faits dont cette confidence a mené occasionnellement la connaissance même s'ils ne sont pas relatifs à la profession du confident : ainsi le notaire commis pour procéder à une liquidation est le mandataire commun de tous les co-partageants et la commission de justice, qui n'est qu'une simple désignation de la personne du notaire chargé des opérations, ne lui enlève pas ce caractère de mandataire des parties. Il est nécessaire de concilier les obligations qui lui incombent de ce chef avec celles qui peuvent résulter de ses rapports avec un tiers étranger à la liquidation. Si donc un tiers lui remet des titres détournés en exigeant au sujet de sa personne, une promesse de discrétion absolue, il est en droit d'invoquer le secret professionnel pour se refuser à faire connaître le nom de ce tiers et les explications, que celui-ci a données.

6o. En dehors du secret confié il y a des choses secrètes par leur nature que le notaire confident nécessaire ne doit pas révéler ainsi que les actes ou les faits que les notaires ont connus à titre de conseils dans des cas où leur ministère n'était pas nécessaire. Ce n'est pas l'homme que l'on a consulté c'est le notaire ; l'homme ne peut-être séparé du notaire. Que le notaire agisse comme tel ou comme mandataire des parties il importe peu, car c'est aux lumières et à l'expérience de l'officier public que le mandant a entendu et voulu recourir même quand le notaire est employé à des agissements étrangers à ses fonctions.

Lorsqu'un notaire au cours d'une instance en

liquidation et partage est interpellé comme témoin sur le point de savoir s'il a été chargé d'acheter des titres au porteur pour le compte du *de cujus* il est tenu au secret professionnel.

R. du N. 10794.

7o. Un notaire peut s'affranchir du secret en refusant la confidence que son client s'apprête à lui faire si ce secret est étranger à ses fonctions de notaire, sinon son ministère étant obligatoire il est le dépositaire nécessaire et forcé des secrets de ses clients. Dans le doute il devrait opter pour le silence.

8o. Le secret professionnel a pour base l'intérêt privé et l'intérêt public et quoiqu'au point de vue de l'intérêt privé le client peut relever son notaire de toute responsabilité il est impuissant à le relever du secret au point de vue de l'intérêt public. Le secret professionnel étant d'ordre public le déposant lui-même, ayant relevé le notaire, pourrait se retourner contre lui et lui demander réparation s'il avait éprouvé un préjudice.

[illegible] —R. du N. 6789—R. du N. 10982.

Pandectes françaises—Secret, No 19.

Contra :—[illegible]llet—Secret Professionnel, p. 197.

Rutgeerts & Amiaud, t. 3, *No* 1324.

III. RESPONSABILITE EN CE QUI CONCERNE

(a). L'acte notarié.

(b). Sa rédaction.

(c). Surcharge, interligne, mots ajoutés.

(d). Actes signés en l'absence du notaire.

(a). Acte notarie.

Le notaire doit connaître les noms, l'état et la demeure des parties et il doit les énoncer. Le notaire n'est pas requis sous peine de responsabilité de connaître et énoncer les prénoms des parties et je laisse à d'autres le soin de nous dire si nous devons cependant suivre le système français où le témoin certificateur doit attester l'exactitude des prénoms.

S. R. Q. 1909—4610.

Toutefois si le notaire n'était pas responsable on comprend qu'il serait de son devoir dans l'intérêt général, de s'assurer des prénoms des parties: d'avoir soin que ces prénoms soient indiqués dans l'ordre de l'acte de naissance et de les porter dans son acte.

Les notaires doivent avoir soin d'apporter la plus grande exactitude dans l'orthographe des noms qui s'écrivent parfois d'une autre manière qu'ils se prononcent ou une inexactitude à cet égard peut donner lieu à de graves difficultés.

Nous ne croyons pas que l'on puisse reprocher au notaire une simple inexactitude dans le nom ou le prénom de l'une des parties mais si le notaire avait commis une erreur dans l'orthographe du nom d'une des parties par

suite d'une faute qui lui serait imputable il pourrait en France être condamné à des dommages-intérêts.

Rennes—18 *déc.* 1866.
Rep. Gen. 1856—1880, *Vo. Resp. No.* 152.

Le notaire doit aussi énoncer l'état des parties, c'est-à-dire la position sociale, profession, et à défaut la qualité des parties.

S. R. Q. 1909—4612.

Le mot qualité dont se sert l'article 4612 veut dire ce qui qualifie un individu et peut le faire distinguer d'autres individus surtout ceux portant le même nom de famille que lui, c'est-à-dire tout ce qui peut constater l'individualité d'une personne, son état, profession, fonction, condition sociale, etc....

Le notaire doit aussi connaître la demeure des parties c'est-à-dire le domicile réel des parties; la connaissance de la simple résidence ne suffirait pas. Si deux frères, tous deux agents d'immeubles et ayant par conséquent le même nom et le même état, se trouvent à Montréal dans la même pension, et que l'un ait sa demeure aux Trois-Rivières et l'autre à Québec, il est évident, que si celui de Trois-Rivières fait son testament, le notaire qui le reçoit doit savoir qu'il a sa demeure aux Trois-Rivières.

Quand les noms, l'état et la demeure des parties ne sont pas connus des notaires, ils doivent leur être attestés dans l'acte par une personne majeure connue d'eux et sachant signer.

S. R. Q., 4610.

"Le témoin certificateur doit en effet suppléer par son attestation à la connaissance des parties que le notaire n'a pas personnellement. Il faut que le notaire con-

naisse suffisamment ce témoin pour savoir s'il mérite quelque confiance et si sa déclaration peut remplacer la connaissance personnelle qu'il aurait dû avoir des parties contractants et qui est un des premiers fondements de l'authenticité de l'acte."

Pages—Resp'e. Not.

Nous serions curieux de savoir combien de notaires dans la province de Québec ont requis les services d'un témoin certificateur quand ils ne connaissent pas l'une ou l'autre partie. La loi est bien formelle quoiqu'elle n'ait pas de sanction. L'article 1808 n'en fait pas mention cependant il se pourrait que la faute commise étant d'ordre civil, entraîne la responsabilité de droit résultant des articles 1053 et 1054 du Code Civil.

Les tribunaux ont alors à apprécier les circonstances des faits allégués à la charge du notaire et à vérifier si la relation de cause à effet entraîne la responsabilité du notaire ou à défaut faire prononcer sa décharge. Telle est la jurisprudence en France.

14 *R. du N.* 253.

Lorsque l'identité des parties paraît suffisamment établie par un ensemble de faits, d'actes, et de circonstances de nature à rassurer la prudence la plus attentive, les notaires ne sont pas tenus de recourir aux témoins certificateurs dont l'intervention n'est exigée par la loi que dans le cas où le notaire ignore le nom, l'état et la demeure des parties.

Grenoble, 15 *mai* 1912, *R. du N.* 14943.

On peut demander au notaire d'exercer la prudence d'un bon père de famille, mais non d'être devin.

Chaput vs. Crépeau. 22 *R. du N.* 117.

Les notaires sont garants envers les tiers de l'identité des parties qui comparaissent devant eux lorsqu'ils n'ont pas pris pour s'en assurer les mesures et les précautions que la loi leur prescrit en omettant d'appeler aux actes des témoins certificateurs de cette identité.

Cour de cassation—*20 novembre* 1911.

La loi oblige seulement le notaire à constater, sous sa responsabilité personnelle afin de prévenir les suppositions de personnes et d'empêcher les fraudes, l'identité des parties, mais ne l'astreint pas à constater leur capacité civile. Il appartient à tout contractant de connaître la capacité de celui avec lequel il contracte.

Rutgeerts—*Comment. art.* 11, *No* 411b.

Trib. Seine, 8 *juin* 1912—*R. du N.* 15043.

Trib. Seine, 27 *jan.* 1869—*R. du N.* 230.

Vienne, 20 *fév.* 1862—*Rep. Gen.* 1856-1880 *Vo Resp. No* 26.

“ Lorsque la loi veut rendre un notaire responsable elle sait le dire et s'exprime dans ce sens. Or, l'identité n'est pas la capacité. De ce dernier chef, le notaire n'est astreint à aucune obligation spéciale à l'exception de tenir exposé dans son étude le tableau des interdits. La loi ne déclare pas le notaire responsable s'il reçoit un acte pour un interdit qui figure à ce tableau. C'est aux parties que doit incomber le soin de se renseigner elles-mêmes sur la capacité des parties.

Ferrière—*Parfait Not. t.* 1. *Chap.* XVII, p. 79.

31 *Demolombe, No* 534.

Masse—*Parfait Not. Liv.* 1, *p.* 55.

Pages—*Resp. Not.*

Bauby—Resp. Not. p. 179.

Orléans, 24 *juill.* 1856, *D. P.* 57, 2, 17.

Trib. Seine, 27 *jan.* 1869, *R. du N.* 2309.

Dijon, 12 *avril* 1880, *S.* 82, 2, 213.

Mais il en serait peut-être autrement si le notaire avait poussé la négligence et la mauvaise foi jusqu'à recevoir le consentement d'une personne qu'il savait pertinemment atteinte d'une incapacité absolue, lorsque cette cause de nullité était assez publique et assez apparente pour ne pas échapper à son attention v. g. tel serait le cas si le notaire prêtait son ministère à une personne dont il connaissait l'état d'imbécillité notoire.

Bauby Resp. Not. p. 184.

Aix, 23 *avril* 1847, *J. P.,* 47, 2, 188.

Si le notaire ne faisait pas identifier les parties l'acte serait-il nul en supposant qu'il n'y eut pas de supposition de personne? Il faut décider dans la négative; le témoin certificateur n'est requis que pour couvrir la responsabilité du notaire.

R. de Villargues, Vo. Individualité 2332.

13 *Laurent,* 292.

1 *Loret, p.* 225.

Augan, Cours du Notariat, p. 44.

" L'on ne peut attaquer un acte pour le seul motif que le notaire ne s'est pas assuré de l'individualité des parties; il faut offrir de démontrer qu'il y a eu supposition de personnes."

Rol. de Villargues Vo. Individ'e No. 31.

Il faut donc qu'il y ait préjudice et dommages-intérêts soufferts de ce fait par les parties sinon l'action en respon-

sabilité contre le notaire sera rejetée. Dans ce même ordre d'idée la copie d'acte doit être une reproduction fidèle de cet acte et le notaire pourrait être tenu responsable des dommages-intérêts résultant aux parties d'une erreur, mais un notaire n'est pas responsable par suite du refus de telle partie de permettre au notaire de corriger aussitôt que l'erreur dont cette copie était entachée fut découverte.

Bourdeau vs. Dupuis, 12 *R. J. R. Q.*, 7.

Le notaire qui néglige de s'assurer de l'individualité des parties s'expose à une action en dommages-intérêts, mais du moment qu'il s'est entièrement conformé aux dispositions de l'article 4610 (S. R. Q., 1909) il est déchargé de toute responsabilité. Si donc il y avait supposition de personnes les témoins certificateurs seraient passibles des dommages-intérêts.

(B). REDACTION D'ACTES.

Il ne serait ni sage, ni prudent, pour le notaire de rédiger dans une langue autre que les langues officielles tout acte devant être notarié ou sujet à l'enregistrement.

Un notaire peut-il donner le caractère d'authenticité à un acte rédigé et écrit dans une langue autre que celles reconnues comme officielles? Il y a doute.

2 R. du N. 142.

" L'acte authentique fait foi par lui-même; il suffit de le représenter et on y est obligé d'y déférer sans pouvoir exiger la vérification préalable.

" Comment pourrait-il conserver ce caractère s'il y a besoin de le faire reconnaître ou vérifier par un interprète parce qu'il n'est pas écrit dans la langue officielle du pays qui est la seule langue des tribunaux.

" Le notaire qui rédigerait dans une langue étrangère, vivante ou morte un acte notarié et le ferait signer de toutes les parties contractantes, s'exposerait à des dommages-intérêts si cet acte était considéré nul comme authentique quoiqu'ayant force d'un écrit sous seing privé.

" Sa position serait encore plus difficile si l'acte n'avait aucune valeur comme écrit sous seing privé v. g. contrat de mariage, donation ou hypothèque."

Ferrière—Parfait Notaire, t. 1, *p.* 58.

Il s'ensuit donc qu'un notaire ne pourrait recevoir le testament d'une personne dont il ignore la langue. Aucun interprète ne pourrait se placer entre lui et le testateur.

(1868) *McLennan vs. Dewart*, 17 *R. J. R. Q.* 70.

Dans cette affaire se basant sur l'article 289 de la Coutume de Paris, en vigueur lors de la confection du testament, la Cour d'appel décida qu'un testament rédigé en français par un notaire qui ne comprenait pas le testateur qui ne parlait et n'entendait que le gaelic, en présence de deux témoins dont l'un entendait le gaelic, mais n'entendait par le français et l'autre servait d'interprète, doit être déclaré faux et nul".

Le juge en chef disait "il n'est pas nécessaire de citer beaucoup d'autorités pour faire voir que ces testaments sont radicalement nuls et faux. Si le notaire et le premier témoin étaient appelés en témoignage et que l'on demanderait au notaire ce que le testateur lui a dicté, il serait obligé d'avouer qu'il n'en sait rien. De même si le premier témoin était interrogé sur ce que le notaire a lu au testateur il admettrait n'avoir rien compris. Cela suffit pour démontrer que ces testaments ne peuvent être maintenus.

" Enlevez ce qui est dit de la dictée et le raisonnement s'applique sous l'empire du Code. D'ailleurs si la dictée n'est plus nécessaire, il ne faut pas moins que le testament fasse connaître ses volontés et comment le notaire pourrait-il garantir l'authenticité de ce qu'il n'aura appris que par l'entremise d'une autre personne?

" Un notaire comprend la langue du testateur, mais rédige le testament dans une autre langue puis en donne une traduction; y a-t-il un testament authentique? Nous ne le croyons pas car enfin quelque fidèle qu'il ait voulu faire cette traduction il a pu omettre certains points importants. Il est impossible que la loi donne le cachet d'authenticité à une reproduction aussi incertaine des volontés du disposant".

Sirois—Formes des testaments, p. 213.

Or afin de prendre toutes les précautions voulues, voici quelques règles:—

1o. S'il s'agit d'actes qui doivent devenir la base de celui auquel les parties veulent souscrire et dans lequel ils doivent être mentionnés, il convient que la traduction des actes produits, dans le cas où elle est nécessaire, soit faite par un interprète qui inspire confiance et qui appose sa signature devant le notaire après avoir été assermenté par celui-ci.

2o. " Lorsque des pièces qu'on veut déposer chez un notaire sont écrites en langue étrangère elles devraient préalablement aussi être traduites. Et cette traduction devrait être faite par un interprète réunissant les conditions du témoin instrumentaire.

3o. " Lorsque l'une des parties contractantes dans un acte notarié ne comprend ni l'un ou l'autre des langues officielles du pays, le notaire pour satisfaire au voeu de la loi qui ordonne de donner lecture des actes devrait faire intervenir une personne connaissant les deux langues pour donner lecture de l'acte dans l'idiôme de la partie. Cette intervention devrait être constatée dans l'acte pour sa validité. C'est de cette façon que nous interprétons le jugement de la Cour de Révision dans

Nobles vs. Lahaye, 1 R. L., 197.

Le notaire doit délivrer des copies exactes de ses actes dans la langue dans laquelle ils ont été écrits et non des traductions certifiées exactes.

Baker vs. Gagnon, 7 *R. P. Q.*, 100.

Si un acte était écrit d'une façon si peu lisible, dans des parties essentielles, que cet acte serait jugé nul dans ses effets, la responsabilité pourrait s'en suivre.

Stevenart—Resp. Not. p. 67.

Le notaire peut se servir de formules en partie imprimées ou blancs.

S. R. Q., No. 4608.

Il peut aussi écrire ses actes au dactylographe pourvu que les rubans de machine soient imbibés d'une encre qui ne disparait pas sans quoi s'il y avait perte pouvant lui être imputée le notaire s'exposerait à des dommages-intérêts.

Quant au papier il doit être d'un grand format et la qualité de l'encre doit être bonne.

S. R. Q., No. 4611.

En plus il faudra énoncer en toutes lettres les sommes, les dates et les numéros qui sont autres qu'une simple indication ou référence non absolument essentielle; il devra n'y avoir aucune abréviation, blanc, lacune ou espace non marqués d'un trait de plume.

S. R. Q., No. 4611.

(C). SURCHARGES, INTERLIGNES ET MOTS AJOUTES.

L'article 4615 S. R. Q., déclare qu'il ne doit y avoir dans le corps de l'acte, dans les renvois ou sous-renvois ni surchages ni interlignes, ni mots ajoutés; les mots interlignés, surchargés, ajoutés sont nuls. Les ratures sont faites de manière que les mots rayés ou ratures puissent être comptés.

" La surcharge est la substitution d'un mot à un autre, par le changement opéré sur ce dernier des lettres qui le composent."

" L'interligne c'est non pas l'espace laissé entre deux lignes d'écriture, mais ce qui est écrit dans l'espace laissé entre deux lignes.

Rutgeerts—Comment. art. 16, *No.* 557a.

" L'addition est toute écriture placée et ajoutée dans le corps d'un acte; elle se place plus spécialement à la fin des alinéas,autrement, elle constituerait une surcharge ou un interligne.

3 *R. du N., p.* 209.

Par "mots surchargés" on entend, suivant les auteurs des mots qui sont substitués à d'autres, soit en employant pour la formation de ceux-là tout ou partie des lettres dont ceux-ci sont composés, soit en écrivant d'autres mots sur eux. Ce sont les mots nouveaux et non ceux primitivement tracés que la loi vise. Les termes de l'article sont formels puisqu'il met sur le même pied la surcharge, les interlignes, et les additions, en un mot tout ce qui change l'économie de l'acte original. C'est afin de prévenir les fraudes que le législateur a vu dans la surcharge,

qu'elle soit préjudiciable ou non, une contravention qui rend le notaire passible d'amende.

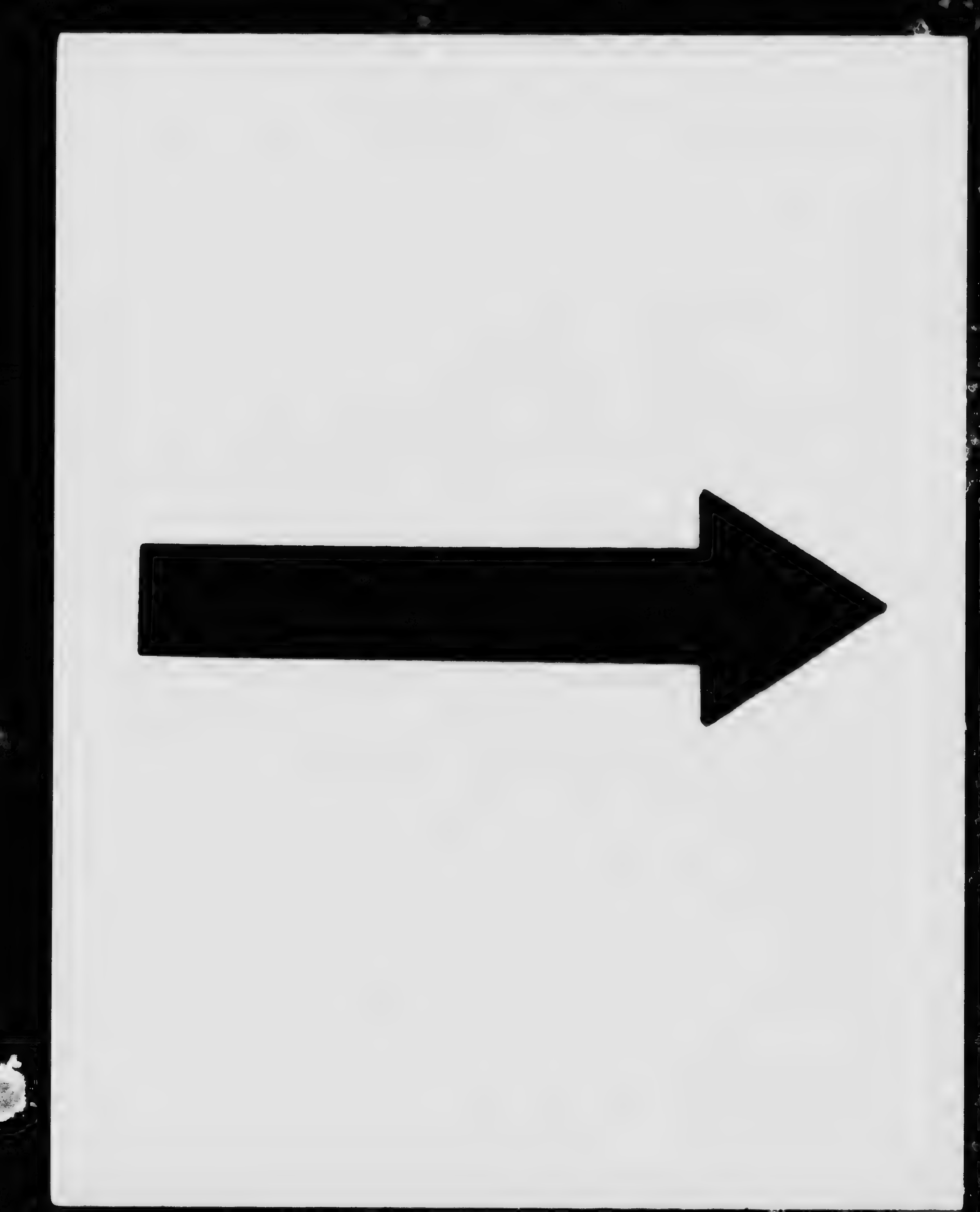
Nous ne nous arrêterons pas à rechercher les cas dans lesquels une surcharge se rencontre, mais il résulte de la jurisprudence en France que les notaires feront sagement d'employer, lorsque la chose sera possible, la rature ou l'apostille au lieu de la surcharge pour remplacer les mots qui devront disparaître dans un acte.

Donc les effets de la surcharge sont non-seulement de soumettre le notaire à une pénalité mais, ce qui est plus grave, de rendre nuls les mots ainsi surchargés, c'est-à-dire non écrits. On saisit de suite l'importance qu'il y a d'éviter toute surcharge surtout lorsqu'il s'agit des noms des parties, des dates, des sommes et des numéros du cadastre.

Il y a des mots d'une telle importance que leur omission pourrait entraîner la nullité de l'acte. L'omission de certaines formalités ou de certains mots dans les actes n'entraînerait pas ici les mêmes nullités qu'en France, nos textes n'étant pas les mêmes.

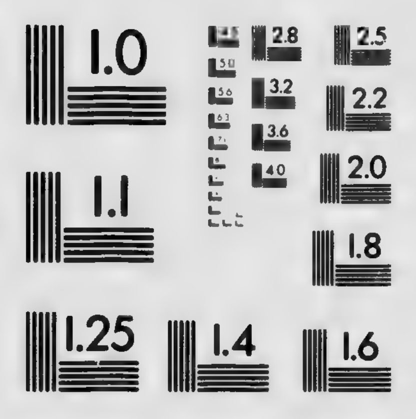
Le juge devra se tenir dans une juste limite et conserver la valeur réelle du mot surchargé s'il est reconnaissable, ou de le restituer, en consultant les diverses clauses de l'acte, si le mot surchargé a été fait de telle manière que le mot primitif ne puisse être rétabli. Ce ne serait que dans le cas où les surcharges étant nombreuses et rendant l'acte d'une vérification impossible dans ses parties fondamentales dégénérant en une véritable annihilation de l'acte que le juge devra se déterminer à annuler l'acte.

Il paraîtrait excessif de voir une surcharge dans une légère correction dans les caractères de l'écriture, nécessitée souvent par la promptitude avec laquelle on écrit



MICROCOPY RESOLUTION TEST CHART

(ANSI and ISO TEST CHART No. 2)





comme par exemple, le redressement d'une lettre ou d'un jambage mal formé, ou même la correction d'une faute d'orthographe par la substitution d'une lettre à l'autre.

Gagnereaux—Comment, art. 16 *No.* 2.

La Cour de Toulouse a décidé que pouvait être passible de dommages-intérêts envers les légataires le notaire rédacteur d'un testament annulé à raison de la surcharge du nom d'un témoin.

Toulouse, 29 *avril* 1826, *D. P.* 1829, 2, 5.

Par "mots interlignés" on entend des mots placés au-dessus des expressions de la phrase pour en parachever le sens. Il semblerait aussi que les notaires doivent aussi inscrire les actes sur leurs répertoires sans blancs ni interlignes et suivre en cela la loi française du 29 frim. an VII, art. 49, car notre article 4591 dit:—"les notaires doivent avoir et tenir en bon ordre et en bon état de conservation un répertoire des actes dans lequel ils entrent consécutivement la date et le numéro des actes, leur nature ou espèce, et les noms des parties."

Nous serions portés à croire que la prohibition des interlignes doit exister pareillement pour les copies. La responsabilité du notaire serait donc engagée si l'acte entier était déclaré nul v. g. si l'on avait placé dans l'interligne la mention d'une formalité essentielle; la mention dans un testament de la lecture en présence du testateur et du notaire en second.

Roll. de Villargues—Interlignes, No. 4.

Sont considérés comme "mots ajoutés" lorsqu'on écrit dans le vide d'un alinéa ou dans l'espace qu'on brise au commencement ou à la fin d'un paragraphe. Les additions insignifiantes ou peu nombreuses en vue de rétablir l'orthographe seront rarement considérés comme additions.

Halpin vs. Ryan, 4 R. J. R. Q., 463.

Il y aurait donc addition si le notaire ajoutait quelque chose à la fin de l'acte sans le faire approuver par les parties; ce qui serait ainsi ajouté serait nul, les signatures ne le protégeraient pas et tout dépendrait de l'importance de la chose pour que le notaire soit tenu responsable des dommages.

Nadon vs Auclair, R. J. Q. 16 *B. R.* 402.

Les actes doivent être écrits sans abréviation et sans blanc, lacune ni espace non marqués d'un trait de plume.

S. R. Q., 4611.

Le blanc est un espace plus ou moins grand non rempli d'écriture dans un acte.

La lacune constitue non seulement un vide dans l'écriture, mais dans le texte de l'acte.

Le législateur en prohibant les "blancs" n'a pas voulu défendre la division des actes en titres et paragraphes, ce qui ne peut pourtant pas se faire sans placer au-dessus de chaque division un mot en titre ou en vedette; et par conséquent, sans laisser un blanc de chaque côté de ce mot, blanc, qui, à notre avis est tout à fait inoffensif et qui ne peut donner lieu à une addition frauduleuse.

Rutgeerts—Comment. Art. 13, *No* 466.

Le blanc laissé à la fin des pages pourrait sans doute donner lieu à des inconvénients par suite de la facilité qu'il donnerait aux notaires d'ajouter une ou deux lignes à leurs actes. Cependant nous serions portés à croire qu'il n'y a pas contravention de la part du notaire pourvu qu'il ne dépasse pas la mesure ordinaire et que le dernier mot se lie avec le premier de la page suivante.

(D). D'ACTES SIGNES EN L'ABSENCE DU NOTAIRE.

Un acte notarié est celui reçu devant un notaire s'il est signé par toutes les parties. C. C. 1208. Il est évident que le notaire ne peut recevoir un acte qui n'a pas été signé par les parties en sa présence et lui donner le caractère d'authenticité. Cependant la chose se pratique tous les jours sous prétexte que l'on connait la signature des parties. Les notaires qui ont adopté cette coutume s'exposent à de grandes responsabilités.

Nous ne sommes pas enclins à jeter tout le blâme sur nos confrères. Beaucoup de gens d'affaires et capitalistes, surtout les gérants et directeurs de compagnies, refusent souvent de signer les actes en présence du notaire et les renvoient au notaire par messager. Cela se voit surtout à Montréal et à Québec, s'il nous faut croire plusieurs de nos confrères. Il faudrait immédiatement perdre cette habitude et faire comprendre à ces clients qu'il y va de leur intérêt de ne pas agir ainsi: c'est toute une éducation à faire mais, ne l'oublions pas, si le notaire ne le fait pas dès maintenant, tôt ou tard il s'en repentira.

Bauby—Resp. Not. p. 53.

Or pour qu'un acte soit censé reçu par un notaire il suffit que le notaire soit présent lorsqu'il est lu aux parties et signé par elles.

Langelier De la Preuve, No 372.

Un acte notarié dans lequel il n'est pas déclaré que les parties ont signé ou ont été requises de signer ou ont déclaré ne savoir signer, est nul.

Dupras vs. Larivière, 3 R. L. 59.

Tout acte pour avoir le caractère d'authenticité doit être signé par les parties devant le notaire instrumentant et si les mots "devant...ont comparu" écrits dans l'acte comme venant du notaire sont mensongers, l'acte est faux et tout intéressé peut le faire déclarer non authentique.

Dame Fyfe vs Birchenough, R. J. Q. 53 *C. S.* 466.

Pour les actes qui constituent les conventions, le rôle du notaire se borne à celui d'un témoin qui rapporte ce qui se passe devant lui; les faits qu'il accomplit lui-même sont peu nombreux. Il déclare que les parties contractantes se sont présentées devant lui et ont fait telles et telles dispositions, il mentionne la lecture de l'acte, la signature des parties en sa présence, la sienne, puis l'acte est daté."

10 *Laurent, No.* 135.

L'on peut conclure que l'absence du notaire à la signature des parties constitue un vice de forme suffisant pour entraîner la nullité de l'acte authentique: la Cour d'appel s'est déjà prononcée en ce sens.

Guyot—Repert. Vo Notaire, No 4. *p.* 208.
Cassation 1 *juin* 1840—*S.* 40. 1, 195.
Cie D'Ass. Mutuelle vs Cedar Shingle, R. J. Q. 1 *B. R.*, 459.

Les notaires sont institués pour recevoir tous les actes auxquels les parties donnent ou veulent donner l'authenticité et il s'en suit qu'ils doivent nécessairement être présents à l'entière confection de l'acte. Un acte qui n'est pas signé en présence du notaire et dont la signature n'est pas reconnue devant lui n'est pas un acte authentique et n'a pas l'effet de créer une hypothèque conventionnelle.

Léveillée vs Kauntz et al., 8 *R. de J.* 257.

Dans certains cas, il est bon de le remarquer, il peut être dangereux de faire signer une partie avant l'autre surtout quand une femme stipule avec l'autorisation de son mari. On ne doit pas faire signer la femme d'abord et le mari un ou plusieurs jours après car la femme ne peut agir d'une manière efficace sans y être préalablement ou simultanément autorisée par son mari.

L'adhésion ultérieure de celui-ci ne couvrirait pas l'irrégularité puisqu'il ne peut à lui seul priver sa femme du bénéfice d'une nullité acquise.

Telle est la jurisprudence dominante.

R. du N. No 5368.

4 *Demolombe, No* 211.

Cette opinion est appuyée d'autorités imposantes et on devrait en tenir compte dans la pratique quoiqu'elle soit repoussée par la majorité des auteurs.

5 *Aubry & Rau*, 372.

Les notaires ont assez de responsabilités légales sans s'exposer volontairement à de nouveaux dangers. Il est aussi facile de se conformer à la loi que de passer outre. Toute devra se signer en présence du notaire après lecture faite.

Si un acte requérant la forme authentique est nul par la faute du notaire il devra nécessairement être responsable des dommages-intérêts causés par sa faute dans l'exercice de ses devoirs.

IV. RESPONSABILITE DE LA NULLITE DES ACTES.

L'ancien droit français rendait les notaires responsables des fautes graves qu'ils commettaient dans l'exercice de leurs fonctions. "Un notaire est tenu des dommages-intérêts qu'il a causés à un des contractants lorsqu'il y a dol de sa part ou faute lourde".

Pages—Responsabilité Notariale.

Ferrière—Parf, Not. liv. I, *Ch.* 17, *p.* 79.

(a). NULLITE DE FORME.

Les notaires comme nous l'avons déja dit étaient tenus des nullités résultant de contraventions aux dispositions des ordonnances, édits et coutumes prescrivent des formalités. Les auteurs modernes admettent tous que le notaire qui a lieu de s'imputer l'omission d'une formalité prescrite par la loi et qui a contrevenu à une chose expressément défendue par la loi est responsable de la nullité de l'acte car il y a ignorance inexcusable et le notaire ne peut plaider ignorance des formalités essentielles des actes notariés expressément imposées par la loi.

Bauby Resp. Not. p. 113.

Ainsi le notaire est responsable de la nullité des actes qu'il passe lorsque cette nullité provient d'un défaut de forme. Le notaire doit connaître la forme des actes, son ignorance ne saurait l'excuser.

Les notaires doivent toujours rester les maîtres de la rédaction de leurs actes. On ne peut pas supposer qu'un juge ou qu'un tribunal leur ordonnera de recevoir un acte conforme au modèle qui leur sera présenté. Il est toujours du devoir d'un notaire d'examiner le projet soumis puisque c'est à lui qu'il appartient de donner à l'acte définitif sa forme convenable, et que c'est sous sa responsabilité qu'il le rédige. Toutefois s'il n'y a point d'obligation pour lui d'accepter les projets d'actes que lui présentent les parties, il ne lui est point défendu non plus de les suivre même littéralement, pourvu qu'ils ne contiennent rien de choquant, rien de contraire aux lois et à l'ordre public. Dans tous les cas que les notaires ajoutent comme précaution "Dont acte rédigé sur modèle présenté par A. B. et à l'instant rendu" ce qui serait peut-être plus tard considéré comme circonstance atténuante.

Le notaire, dans la rédaction de ses actes, est spécialement chargé d'observer les formalités prescrites pour leur validité; les nullités provenant d'un vice de forme lui sont imputables même si l'acte a été approuvé par l'avocat d'une des parties.

(B). NULLITE DE FONDS.

Le notaire est responsable des erreurs de droit contenues dans ses actes quand l'erreur porte sur l'une des formalités essentielles aux actes notariés. L'ignorance grossière des choses qu'il doit nécessairement savoir et pratiquer ne peut l'excuser.

Les notaires ne doivent jamais être déclarés responsables des nullités qui procèdent d'une erreur tenant au fond du droit. Le motif allégué à l'appui de cette règle est irréfutable; "quelque soit le caractère de l'acte", nous dit Demolombe, "cet acte est avant tout l'oeuvre des parties elles-mêmes, ce sont elles qui le font et le rôle du notaire consiste seulement à le recevoir c'est-à-dire le rédiger et le passer".

Bachelez—Resp. Not. p. 206.

Bauby—Resp. Not. p. 211.

Demolombe—Contrats t. 8, No. 531.

Masse—Parf. Not. Liv. I, p. 17.

Pages—Resp. Not.

Cela n'empêcha pas la Cour de Révision en 1913 d'émettre le principe que tous les notaires sont responsables des nullités procédant non seulement d'erreur sur la forme mais aussi sur le fond du droit. Dans cette affaire le notaire n'avait pas exigé l'affidavit du vendeur qui vendait en bloc son fonds de commerce.

Authier vs. Beaulieu, R. J. Q. 45, C. S. 70.

On veut cependant rendre le notaire responsable des nullités tenant au fond du droit! on l'oblige à connaître d'une façon approfondie toutes les lois! on exige de lui

un jugement toujours parfait sur des questions dont les plus incontestées aujourd'hui ne sont pas à l'abri d'une variation du lendemain! on lui demande qu'il établisse une corrélation absolue entre les conventions et la loi!

Emond—Resp. Not. p. 55.

Mais si le notaire doit connaître la loi les parties sont-elles excusables de l'ignorer?

C. C. 10.

Nous avons constaté avec plaisir que les tribunaux s'étaient quelque fois montrés moins sévères et avaient su appliquer les vrais principes. Mais cela a eu lieu très rarement.

Citons en ce sens un arrêt de la Cour d'Orléans du 26 janvier 1839 dont le considérant est ainsi conçu:

" Attendu que les notaires n'ont reçu de la loi que le pouvoir de conférer le caractère d'authenticité aux actes ou conventions auxquels les parties veulent ou doivent donner la forme authentique; que par corrélation à ce droit ils ont l'obligation de revêtir les actes des formes qui en assurent la régularité et la validité;

" Qu'il faut distinguer ce qui tient à la substance même de la convention de ce qui n'est relatif qu'à la force probante et aux parties extrinsèques de l'acte; que quant aux formes extrinsèques, le notaire chargé de leur accomplissement est nécessairement responsable des erreurs provenant de son fait qui vicient l'acte dans sa forme et lui ôtent la force probante qu'il devait lui donner; qu'ici son impéritie lui est imputable, parce qu'il a manqué à la mission spéciale que la loi lui a confiée, parce qu'il y a ignorance de ce que le notaire doit savoir; mais que, quant aux vices intrinsèques de l'acte, à la nullité de la convention

en elle-même, le notaire n'a pas mission de la loi pour les prévenir, puisqu'il est contraint de prêter son ministère à toute partie qui le requiert: que, sans doute, les notaires ont l'obligation morale d'avertir les parties des vices qui peuvent exister dans une convention intervenue entre elles, mais qu'il ne saurait résulter de là que, si, de bonne foi, ils errent sur l'efficacité d'une convention qu'ils sont chargés de constater, on doive les rendre responsables de toutes les erreurs qui tiennent au fond même de l'obligation; qu'ainsi entendue la responsabilité des notaires ferait peser sur eux des obligations qui n'atteignent pas, dans les cas analogues les autres personnes exerçant des professions libérales, parce que quant au vice du fond, l'erreur de droit retombe d'abord et principalement sur la partie qui ne peut dès lors rejeter sur le notaire les résultats d'une erreur qui est la sienne, et qui lui est imputable, car l'ignorance d'une loi générale n'excuse personne."

Cet arrêt a été confirmé par la Cour de Cassation le 22 décembre 1840. Voir dans le même sens, Lyon, 23 août 1841.

Le tribunal de Villefranche a décidé encore le 3 avril 1868, que les notaires ne sont pas des agents d'affaires et qu'on ne peut pas faire dégénérer leur rôle en celui d'intendant des parties.

Il est tenu pour certain, maintenant, qu'un notaire ne doit pas être déclaré responsable de la nullité d'un acte passé devant lui quand cette nullité résulte d'une erreur de droit sur un point controversé ou douteux.

Bauby—Res. Not. p. 211.
Stevenart—Resp. Not. p. 69.
Ricard vs. Labelle, R. J. Q. 28 C. B. R. 251.
Cass. 8 mars 1899, R. du N. 8902.
Seine, 18 *juill.* 1900. *R. du N.* 14183.

On ne peut imputer au notaire l'erreur qu'il peut commettre en donnant à telle ou telle question controversée une solution erronée; il ne fait en cela que partager l'incertitude des tribunaux et des auteurs. C'est donc avec raison qu'un arrêt a décidé que le notaire ne répond pas d'une nullité dépendant d'un point de droit non encore fixé à l'époque de la rédaction de l'acte alors surtout que la partie a été avertie de l'irrégularité en temps utile pour la réparer.

Dalloz—Répert. Vo Resp. No 393.

Un notaire n'est pas responsable de la nullité d'un contrat de mariage résultant de l'observation d'un usage constant dans le pays et dont l'illégalité a été controversée entre les tribunaux.

D. 1846, 2, 36.

Le notaire n'est pas responsable de la nullité d'un testament passé devant lui résultant de ce qu'il y est nommé exécuteur testamentaire salarié alors qu'il y avait controverse sur ce fait. Toutefois l'insertion d'une clause pareille susceptible de faire naître des contestations est de la part du notaire une imprudence qui doit au moins le rendre passible des frais du procès.

Verge—Resp'e No. 55.

Mais il en est autrement lorsque la question est définitivement tranchée par l'accord de la doctrine et de la jurisprudence. Il vaudrait mieux s'abstenir lorsque la jurisprudence s'est prononcée dans un sens alors même qu'il serait discuté par la doctrine.

Voici quelques cas engageant la responsabilité du notaire:

1o. Un acte n'étant pas signé par les parties en présence du notaire est plus tard annulé.

2o. Un acte ne portant pas la signature de l'une des parties ou n'ayant pas été lu suivant la loi est déclaré nul.

3o. Un notaire fait deux testaments dans le même acte, ou reçoit un testament sans observer les formalités nécessaires ou sans faire les mentions requises par la loi.

4o. Un acte est déclaré nul parce qu'il y a eu supposition de personnes, le notaire ne connaissant pas la partie et n'ayant pas requis un témoin certificateur.

5o. La surcharge ou l'altération de mots qui, par ce fait, deviennent nuls et causent la nullité de l'acte.

6o. Un notaire néglige de dater un acte ou dans un contrat de mariage insère une date postérieure au mariage.

Bauby Resp. Not. p. 101.

Cour de Lyon, 6 *août* 1857.

Les nullités qui tiennent du fond du droit n'ont jamais été imputées aux notaires dit Pagès; on les a considérées comme étant communes aux parties qui n'ont dès lors aucun recours pour une faute qui leur est personnelle.

Pagès—Resp. Not.

La doctrine en France est unanime sur ce point et la jurisprudence l'a consacré par de nombreuses décisions Ce principe est formellement établi.

Cass. 22 déc. 1840.

Notre Cour d'appel a décidé que le notaire était responsable de la nullité de l'acte résultant du fond du droit.

Dupuis v. Rieutord, 18 *R. L.,* 365.

Il semblerait que la question de savoir si le notaire est responsable des erreurs de droit est en somme une question de fait. Dans le cas où la bonne foi est hors de doute si l'erreur qu'il a commise est légère et excusable si elle a été partagée par les parties, si elle porte sur un point controversé il sera mis hors de cause. Mais si c'est une faute lourde, s'il a méconnu un principe définitivement consacré par la jurisprudence, s'il s'agit d'un point de droit qui a cessé d'être douteux et n'est plus controversé sa responsabilité devra être prononcée.

20 *Laurent,* 507.

Verge—Resp'é Not. No 36.

Eloy—Resp'é Not. Vol. 2, *p.* 575.

Il s'ensuit que le notaire ne pourrait jamais être admis à s'excuser d'une erreur de droit s'il recevait un acte contenant des conventions illicites, contraires à l'ordre public, ou aux bonne moeurs, ou s'il insérait dans un acte une clause qui violerait un texte de loi précis et formel, son impéritie constituerait une faute lourde qui l'obligerait à réparer le préjudice ainsi causé aux parties.

Bauby—Resp. Not. p. 211-213.

Demolombe—Contrats, t. 8, *No.* 534.

Mais la responsabilité du notaire ne pourra se trouver engagée, à raison des vices qui nous occupent, que si les illégalités commises sont flagrantes, évidentes, incontestables et incapables dès lors de soulever le moindre doute

dans l'esprit du rédacteur. Cette sanction devra donc être rigoureusement appliquée toutes les fois que l'officier public, en recevant l'acte n'aura pas tenu compte de ce que nous appelons un *empêchement prohibitif*, c'est-à-dire, lorsqu'il aura transgressé un texte précis et formel. Mais sa responsabilité devra être appréciée avec beaucoup plus d'indulgence lorsque la clause violera un *empêchement simplement facultatif*, en d'autres termes, lorsque la nullité résultera indirectement, par voie de conséquence de certains principes édictés par le législateur.

Dans ce dernier cas les juges devront examiner dans quelle mesure la difficulté de la matière juridique et la bonne foi du notaire sont susceptibles d'excuser ou même de justifier d'une façon complète une appréciation malheureusement erronée.

Bauby—Resp. Not. p. 214.
Jozon—R. du N. Nos 2512, 2733.
Cass. 12 *août* 1863—*R. du N.* 685.
Cass. 14 *juin* 1875—*S.* 75, 1, 407.
Cass. 15 *mai* 1878—*R. du N.* 5870.
Seine, 11 *fév.* 1881, *R. du N.* 6214.
Cass. 22 *août* 1882, *R. du N.* 6778.
Carcassone, 24 *avril* 1883, *R. du N.* 6726.
Seine, 4 *août* 1883, *R. du N.* 6733.
Cass. 20 *mai* 1885, *R. du N.* 7135.
Contra:—Eloy, t. II, *No.* 581.
Stevenart—Resp. Not. p. 80.

V. RESPONSABILITE DU NOTAIRE INTERESSE DANS UN ACTE QU'IL RECOIT.

Un notaire ne peut recevoir un acte ou contrat dans lequel il est une des parties contractantes.

S. R. Q., 1909. *art* 4607.

Même si la loi n'avait pas défendu au notaire de recevoir un acte dans lequel il figurait comme partie contractante le bon sens l'aurait voulu ainsi, car le notaire ne peut jouer deux rôles à la fois et certifier la présence et les déclarations d'une partie et être lui-même cette partie, c'est faire faire du notaire son juge dans sa propre cause.

Gagnereaux—Comment. Art. 8, *No.* 32.

Il est incompatible dit Brillon que le même qui reçoit le contrat soit aussi la partie contractante; il doit y avoir différence entre le stipulant et le promettant.

Brillon—Vô Notaire, No 25.

L'incapacité du notaire existe quoique l'acte ne lui procurerait aucun avantage et même lui serait défavorable.

Le notaire sera réputé partie du moment qu'il s'oblige dans l'acte, qu'il y stipule, soit comme promettant ou occupant, car il va sans dire qu'un acte peut renfermer des stipulations qui concernent le notaire, sans que cet officier doive y être intéressé comme partie.

Bonnet—Resp. Not. 648.

Dalloz—Repert. Vo Notaire, No 395.

Roll. de Vill.—Répert. Vo Notaire, No 431.

Dict. du Not.—Eodem, No 626.

Ainsi le notaire ne peut:—

1o. Ni recevoir une somme à lui due, ni consentir une subrogation, ni recevoir un acte portant obligation de sommes en apparence au profit d'un tiers mais en réalité à son profit, ni passer l'acte d'une vente de biens qui lui appartiennent ni recevoir une reconnaissance de servitude qui peut l'intéresser même indirectement.

Dalloz—Notaire, No 397.

2o. Ni accepter valablement au nom de la partie absente à l'acte qu'il reçoit, par exemple, stipuler au nom du prêteur absent et accepter l'engagement de l'emprunteur.

Dict. Not.—Vo Acceptation, Nos 11, 13.

3o. Ni recevoir les actes entrevifs concernant les gestions qui lui sont confiées. Si donc il est tuteur, syndic d'une faillite, administrateur d'une société quelconque il n'a capacité comme notaire instrumentaire de recevoir les actes pour ce mineur, cette faillite ou cette société.

Bauby—Resp. Not. p. 155, *No* 1.

En France un notaire peut recevoir des actes pour une société anonyme quoique lui-même actionnaire vu que la faible importance de son intérêt ne permet pas de suspecter son impartialité. La jurisprudence se fonde sur ce que la société constituant une personne morale distincte des associés, l'actionnaire ne peut être considéré comme personnellement intéressé dans les actes faits par la société.

Paris, 22 *mai* 1848, *S.* 48, 2, 322.

R. du N. 4325.

Dans une affaire de Bédard vs. Phoenix Land & Improvement Co. et al., (43 C. S., 50) un des juges émit l'opinion que l'acte de vente passé devant un notaire qui est président de la compagnie venderesse est nul comme acte authentique. Nonobstant cette opinion si la Compagnie est représentée par un officier autre que le président l'acte est parfaitement authentique; au contraire il est nul si la vente a été faite par le notaire acceptant pour la Compagnie. L'intérêt du président comme actionnaire n'est ni assez grave ni assez direct pour que son impartialité comme notaire puisse être soupçonnée. Cette cause fut portée à la Cour Suprême et de nouveau un juge se fit l'écho de l'opinion précédente. Il n'y a cependant pas de jugement réglant ce point. La question sera un jour tranchée définitivement.

4o. Quand le notaire est réellement intéressé dans le contrat quoique son nom n'y apparaisse pas ou qu'il se sert d'un prête-nom il a été jugé que le notaire ne peut validement agir dans sa capacité professionnelle comme notaire pour exécuter cet acte. L'écrit qui n'est pas authentique pour défaut de forme ou incompétence de l'officier vaut comme écrit sous seing privé s'il a été signé par toutes les parties, mais ne peut être invoqué par un notaire qui est coupable de la violation de l'article 4607.

Cardin vs. Boileau, R. J. Q. 11 *C. S.* 431.
Orléans, 15 *mars* 1845, *S.* 49, 2, 631.
Orléans, 5 *mai* 1849, *S.* 49, 2, 453.
Cassation, 15 *juin* 1853, *S.* 53, 1, 655.
Douai, 11 *jan.* 1862, *S.* 52, 2, 475.
Cass. 29 *juil.* 1863, *S.* 63, 1, 477.
Cass. 4 *août* 1864, *R. du N.* 1225.

Nancy, 21 *déc.* 1872—*R. du N*. 4335.
Cass. 20 *jan*. 1874, *R. du N*. 4548.
Cass. 27 *nov*. 1876, *R. du N*. 5416.
Cass. 13 *fév*. 1889, *R. du N*. 6822.
Cass. 17 *fév*. 1886, *R. du N*. 7302.
Mons. 17 *fév*. 1888, *R. du N*. 7849.
Douai, 9 *déc*. 1889, *J. N*. 24453.
Cour de Paris, 29 *nov*. 1895, *R. du N*. 5903.

5o. Quant une obligation sans hypothèque est exécutée devant le notaire, cet acte étant unilatéral et d'une espèce ne requérant pas l'acceptation du créancier, le fait que le notaire qui passe l'acte a accepté, en autant qu'il pouvait, pour le créancier qui n'était pas présent, n'affecte pas la validité de l'obligation. S'il y avait eu hypothèque il semble que la présence du notaire comme partie contractante pouvait faire perdre à l'acte son caractère d'authenticité.

St C. main vs. Birtz, 10 *C. S.*, 185.

Un notaire endosseur d'un billet n'a pas le droit d'instrumenter comme notaire pour protester le billet quand même étant le porteur de ce billet, il aurait effacé son nom et l'aurait transporté à un prête-nom à la réquisition duquel se ferait le protêt: un pareil protêt est nul et les endosseurs sont libérés.

Pelletier vs. Brosseau, *M. L. R.* 3 *C. S.* 33.

Le notaire ne doit avoir aucun intérêt personnel aux actes qu'il reçoit. Cette règle s'applique lorsque l'acte renferme une disposition dont le notaire peut se prévaloir et

qui constitue un titre à son avantage. Mais si l'intérêt personnel du notaire n'existe pas dans l'acte même qu'il reçoit, et si cependant cet acte a pour résultat de faciliter un fait dont le notaire bénéficie ou pourrait bénéficier subséquemment, la validité ou la nullité de l'acte résultera des circonstances.

Bauby—Resp. Not. p. 157.

Cass. 25 *nov.* 1856, *S.* 57, 1, 449.

Cass. 15 *avr.* 1862, *R. du N.* 396.

Cass. 15 *mars* 1885, *R. du N.* 7495.

Amiens, 10 *nov.* 1887, *R. du N.* 8061.

Cass. 15 *déc.* 1888, *R. du N.* 8061.

Cass. 7 *jan.* 1889, *R. du N.* 8163.

Conséquemment un notaire ne sera pas compétent, à raison d'un intérêt direct, à recevoir soit une reconnaissance de servitude à son profit soit un testament le nommant exécuteur testamentaire salarié.

Douai, 15 *jan.* 1834, *S.* 34, 2, 115.

Cass. 15 *juin* 1853, *S.* 53, 1, 529.

Il y aurait nullité aussi quand même son intérêt ne serait qu'indirect. Cela se produirait si l'acte à recevoir concernait une société par actions dont le notaire détiendrait sinon la totalité du moins la plus grande partie des actions, ou constaterait un emprunt destiné à éteindre une créance existante au profit du notaire. Il a même été jugé que ce notaire était incapable de dresser l'inventaire d'une succession à laquelle il était appelé en qualité de légataire particulier.

Cass. 29 *avril* 1863, *R. du N.* 616.

Cass. 29 *janv.* 1874, *R. du N.* 1548.

Rouen, 14 *déc.* 1875, *R. du N.*, 5084.
Douai, 3 *fév.* 1876, *R. du N.* 5083.
Rouen, 21 *janv.* 1879, *R. du N.* 5771.
Charolles, 16 *nov.* 1888, *R. du N.* 8062.
Cass. 11 *déc.* 1888, *R. du N.* 8060.
Montpellier, 3 *fév.* 1894, *R. du N.* 8320.

La solution ne varierait pas si le notaire déguisait sous quelque subterfuge l'intérêt qu'il pourrait avoir à l'acte en recourant à des simulations principalement à des personnes interposées.

Orléans, 15 *mars* 1845, *S.* 49, 2, 631.
Angers, 13 *mars* 1847, *S.* 47, 2, 473.
Orléans, 5 *mai* 1849, *S.* 49, 2, 453.
Douai, 10 *fév.* 1851, *S.* 51, 2, 70.
Cass. 15 *juin* 1853, *S.* 53, 1, 655.
Douai, 11 *janv.* 1862, *S.* 62, 2, 475.
Cass. 29 *juill.* 1863, *R. du N.* 616.
Cass. 4 *août* 1864, *R. du N.* 1225.
Nancy, 21 *déc.* 1872, *R. du N.* 4335.
Cass. 20 *janv.* 1874, *R. du N.* 4[illegible]18.
Cass. 27 *nov.* 1876, *R. du N.* 5416.
Cass. 13 *fév.* 1883, *R. du N.* 6822.
Cass. 16 *fév.* 1886, *R. du N.* 7302.
Marseille, 17 *fév.* 1888, *R. du N.* 7849.
Charolles, 16 *nov.* 1888, *R. du N.* 8062.
Cass. 11 *déc.* 1888, *R. du N.* 8060.
Douai, 9 *déc.* 1889, *J. N.* 24453.
Montpellier, 3 *fév.* 1890, *J. N.* 8320.
Poitiers, 31 *déc.* 1890, *J. N.* 25015.

Un notaire peut être réputé avoir un intérêt personnel

dans l'acte passé devant lui lorsque la convention qu'il constate forme avec une convention dans laquelle il était partie une affaire unique fractionnée en diverses opérations. Tel est le cas où des prêts d'argent sont consentis au même emprunteur par plusieurs personnes dont deux notaires, suivant actes séparés reçus par ces mêmes notaires qui prêtent leur ministère l'un pour l'autre, alors que chaque acte contient avec les noms de tous les prêteurs, des clauses identiques ayant pour effet au moyen de rapprochement des contrats de soumettre les prêteurs, les uns envers les autres à des conditions connues et corrélatives.

De telles stipulations offrant un intérêt au moins éventuel pour le notaire rédacteur, chacun des actes est nul comme acte authentique et constitutif d'hypothèque.

Cass. 4 *août* 1864, *R. du N.* 1125.
Bordeaux, 6 *août* 1870, *R. du N.* 2922.
Cass. 16 *fév.* 1886, *R. du N.* 7302.

L'intérêt que le notaire peut avoir se vérifie surtout dans les actes de dernière volonté ou à titre gratuit plus que dans les contrats onéreux.

Or dans quel cas une disposition doit-elle être réputée faite dans l'intérêt du notaire?

Il y a intérêt lorsque l'acte contient une disposition dont il peut se prévaloir et qu'elle constitue un titre en sa faveur.

Lorsque l'acte n'est qu'énonciatif en sa faveur plutôt qu'attributif d'un droit, lorsqu'il rappelle une dette en faveur du notaire qu'il charge son héritier d'acquitter, on ne pourrait considérer la disposition comme le rendant intéressé à l'acte dans lequel il ne prend part qu'en sa qualité d'officier public.

Dalloz, Répert.—Vo Notaire, No 408.
Issoire, 16 déc. 1907, R. du N. 13728.

Un acte reste donc parfaitement régulier quoique le notaire rédacteur y devienne partie intéressée postérieurement à sa confection.

Cass. 12 fév. 1844, S. 44, 1, 334.
Bauby—Resp. Not. p. 159.

Il a été décidé par nos tribunaux que l'acceptation d'une délégation de paiement n'est pas nulle parce que le notaire devant qui elle a été reçue était le mari de l'une des parties antérieurement responsables de la dette et qui avait vendu au défendeur la propriété hypothéquée.

Moore vs. Smart, 6 C. S., 432.

Bien qu'un notaire ne puisse recevoir un acte dans lequel il est intéressé, il lui est permis dans le cas où il a été désigné par la justice pour administrer une succession bénéficiaire et en préparer la liquidation de comprendre son compte de gestion dans l'état liquidatif de la succession.

5 R. L. 21.

Un notaire ne se trouve pas intéressé dans un acte par le fait même qu'il reçoit des actes pour ses parents ou alliés. Notre Code du Notariat article 4606 déclare "les actes reçus par un notaire, parent ou allié de l'un ou de l'autre partie contractante à quelque degré que ce soit n'en sont pas moins authentiques, sauf les dispositions sur les testaments.

C. C. 845.

La loi défendant aux notaires de recevoir des actes qui contiendraient quelques dispositions en leur faveur

doit être interprétée restrictivement; elle ne s'applique pas aux actes dont le notaire ne peut tirer qu'un avantage indirect, problématique, et résultant exclusivement de l'exercice de sa profession.

L'acte serait inattaquable si loin de procurer un avantage à son rédacteur il lui imposait seulement une obligation ou une charge. Par l'application de cette idée on a validé les différents actes contenant l'élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur et divers testaments nommant ce dernier exécuteur testamentaire non salarié ou dépositaire de pièces à remettre à certaines personnes mentionnées.

Roll. de Villargues—Vo Exec. Test. 30, 32.
Dictionnaire du Not.—Eod. 31, 33.
Dalloz—Rep. Vo Notaire, No 414.
Eloy—Vol. 1, *No.* 277.
Rutgeerts, Vol. 1, *No* 299.
Cass. 27 *déc.* 1831, *S.* 32, 1, 93.
Orléans, 7 *août* 1889, *R. du N.* 8163.

Contra:—22 *Demolombe,* 19.
14 *Laurent,* 329.
Micha, Resp. Not. pp. 57, 58.

Une clause indicative mentionnant ou reconnaissant un droit précédemment acquis au notaire serait tout à fait indifférente au point de vue de la validité de l'acte qui la contiendrait.

Roll. de Villargues, Vo Not. No 435.
Pand. Franc.—Vo Acte Notarié, No 371.
Cass., 27 *déc.* 1831, *S.* 32, 1, 93.
Cass. 24 *jan.* 1853, *R. du N.* 1992.

Spécialement est valable la clause d'un acte de vente par laquelle les parties conviennent que le prix sera payé en l'étude du notaire rédacteur et constaté par quittance à être reçue par lui.

R. du N. 13293.

On ne saurait, sans en forcer les termes, appliquer cette loi à un acte de prêt dont le caractère sérieux est reconnu par la seule raison que le notaire en vertu d'un droit distinct et personnel, ne constituant pas une conséquence obligatoire de l'acte dressé par lui, aurait ultérieurement reçu une partie des sommes empruntées en paiement de ce qui lui était dû.

Cass. 2 déc. 1912, *R. du N.* 15090.

Le notaire, nommé exécuteur testamentaire dans le testament qu'il reçoit doit-il être considéré comme intéressé dans l'acte et ce testament est-il nul?

Voici ce que nous dit Sirois.

"La question p[illegible]it donner lieu à controverse car l'article 841 C. C., [illegible] permet à l'exécuteur non gratifié ni rémunéré de servir de témoin, ne dit pas qu'il peut agir comme notaire, mais d'autre part il faut un texte formel pour exclure, et ce texte nous ne l'avons pas. Nous ne recevrions jamais un pareil testament, mais en théorie la question parait plus que douteuse. Pour notre part nous validerions une telle nomination et par suite tout l'acte."

Sirois—Forme des testaments, p. 220.

Rolland de Villargues après avoir décidé en ce sens ajoute que l'usage confirme cet enseignement.

Rep. Vo Exec. Test. No 30.

Rutgeerts & Amiaud, Comment, No 299.
4 *Laurent, No.* 321.
7 *Aubry & Rau, p.* 448.
Pand. Franç.—Vo Donations, No 9856.

Beaudry-Lacantinerie est d'opinion que décider le contraire c'est méconnaitre la véritable nature de l'exécution testamentaire dans laquelle on doit voir non une libéralité mais un mandat. "Nous irions plus loin que les auteurs français", dit Sirois, "d'après ceux-ci, s'il y avait une rémunération attachée à la charge d'exécuteur testamentaire, le notaire nommé à cette position ne pourrait recevoir le testament contenant cette nomination et s'il le recevait ce dernier serait nul. Il n'en serait pas ainsi dans notre droit. La disposition contenant la gratification ou la rémunération serait nulle, mais le testament serait valide. L'article 841 de notre Code donne le cas où l'exécuteur testamentaire peut servir de témoin; s'il ne remplit pas les conditions il ne peut l'être "inclusio unius fit exclusio alterius" et, le nombre de témoins requis faisant défaut, le testament est nul. Or nous n'avons aucune disposition semblable lorsqu'il s'agit du notaire il faut donc nous en rapporter au texte général de notre article 846, et nous ne pouvons nous empêcher de conclure qu'en vertu de ce texte, seule la gratification ou la rémunération serait nulle et que le testament serait maintenu."

Sirois—Forme des testaments, p. 221.

Il résulte d'un arrêt de la Cour de Cassation du 27 décembre 1831, que le notaire recevant un testament peut être constitué dépositaire des valeurs léguées, parce qu'un pareil dépôt n'a pour but que d'assurer l'exécution du legs et que c'est une disposition accessoire qui ne présente aucun intérêt pour le notaire personnellement.

Gagnereaux—Organisation du Notariat, vol. 2, p. 28[?] *No. 9.*

Masse & Vergé, Resp'é vol. 3, p. 101, *n.* 3.

La responsabilité du notaire est d'autant plus redoutable en cette matière que les juges montreraient une sévérité plus grande pour apprécier la faute lorsque l'intérêt personnel se trouverait en jeu. L'opinion la plus répandue soit en doctrine, soit en jurisprudence décide "non seulement que l'acte dans lequel le notaire se trouve intéressé ou partie est nul pour le tout comme acte authentique, mais, en outre qu'il ne peut même pas valoir comme acte sous signature privée au profit de l'officier public contrevenant; car il ne faut pas lui permettre de se constituer un titre au moyen de sa propre infraction.

Bauby—Resp. Not. p. 163.

Merlin—Rep. Vo Témoins Instrumentaires, s. 4, *No* 3, 16.

5 *Toullier, No.* 406.

R. de Villargues—Vo Notaires, No 113.

Dalloz—Rép. Vo Notaire, No 424.

1 *Eloy, Nos* 287, 290.

29 *Demolombe, No* 258.

8 *Aubry & Rau, No* 755.

19 *Laurent, No* 125.

Cass. 11 *juill.* 1859, *S.* 59, 1, 551.

Cass. 29 *juill.* 1863, *R. du N.* 616, 685.

Cass. 4 *août* 1864, *R. du N.* 1225.

Nancy. 21 *déc.* 1872, *R. du N. No* 4335.

Cass. 20 *jan.* 1873, *R. du N.* 4548.

Cass. 27 *nov.* 1876, *R. du N.* 5416.

Rouen, 21 *jan.* 1879, *R. du N.* 5771.
Cass. 13 *fév.* 1885, *R. du N.* 6832.
Cass. 16 *fév.* 1886, *R. du N.* 7302.
Mons, 17 *fév.* 1888, *R. du N.* 7849.
Douai, 9 *déc.* 1889, *J. N.* 24453.

Il ne faudrait pas cependant trop se baser en cette matière sur le droit français car celui-ci et notre loi diffèrent quelque peu.

L'article 8 de la loi ventôse an XI pose le principe:

"Les notaires ne pourront recevoir des actes.....qui contiendraient quelque disposition en leur faveur" tandis que notre loi (S. R. Q. 1909, article 4607) dit: "Un notaire ne peut recevoir un acte ou contrat dans lequel il est partie contractante". Nous signalons cette différence profonde et espérons qu'on en tiendra compte.

VI. RESPONSABILITE EN CAS DE PERTE DES MINUTES.

Aux termes de l'article 4575 la principale fonction du notaire est de rédiger les actes....et en conserver le dépôt et en délivrer des copies et des extraits. Le notaire est donc constitué le dépositaire de la minute de ces actes et il est tenu sous sa responsabilité de les conserver. La loi reconnait que dans certaines limites les actes notariés sont la propriété des parties, dès lors les règles relatives au dépôt sont applicables. La loi actuelle a consacré ainsi une pratique très ancienne dans le notariat. Il est certain en effet que les notaires gardèrent dès le milieu du XIIIe siècle les minutes de leurs expéditions.

Bauby—Resp. Not. p. 252, *n.* 4.

Le notaire doit exercer une surveillance exceptionnelle sur le précieux dépôt qui lui est confié. Il doit donc conserver avec une rare vigilance toutes les minutes des actes dressés par ses prédécesseurs ou par lui, peu importe qu'ils soient imparfaits, et sans pouvoir, en aucun cas, se faire juge de leur utilité.

Dict. du Not.—Vo. Acte imparfait, 17, 18.

Rutgeerts et Amiaud—Comment. No 542 *bis.*

Emond—Resp. Not. p. 88, 89.

Contra: Eloy, 1, *Nos* 454 *et* 485.

Walquenart, p. 169.

Dans ce but, il peut prendre toutes les précautions que la prudence lui suggérera pour soustraire ses archives à toute chance de destruction ou de détérioration évitant

de les installer dans un local trop humide, de les écrire avec une encre défectueuse.

Ferrière: Parf. Not. Liv. I, *p.* 73.
Rutgeerts & Amiaud—Comment. No 725.
Encres anilines: *R. du N.* 7862.

L'obligation imposée aux notaires de conserver minute des actes qu'ils reçoivent ne peut s'entendre que des actes parfaits, des actes devenus authentiques par l'accomplissement de toutes les formalités légales. Jusqu'à cet accomplissement, l'acte n'est qu'un projet ou ne vaut que comme acte sous seing privé s'il est signé des parties, et sa conservation en minute ne saurait être obligatoire pour le notaire.

Ainsi un notaire ne serait pas tenu de conserver minute d'un acte qu'il n'aurait pas signé parce que l'authenticité est une condition essentielle de sa validité.

Bordeaux—3 *août* 1841, *D. P.* 42, 213.

Les notaires sont tenus de donner communication, expédition ou extrait de tout acte ou document formant partie de leur greffe aux parties, leurs héritiers ou représentants légaux, sur paiement des honoraires et droits légitimes sans ordonnance des juges, mais ils ne sont pas tenus d'en donner communication aux étrangers sans une ordonnance du juge à moins que le document ne soit de sa nature du nombre de ceux dont l'enregistrement est requis.

S. R. Q. 4637, 4638.

S'il y avait doute le notaire ne devrait communiquer les actes aux étrangers que sur une ordonnance du juge car en y obéissant la responsabilité du notaire serait converte.

Rutgeerts & Amiaud—Comment. 759.

A défaut par le notaire de se conformer à l'ordonnance ou compulsoire du juge il est passible des dommages-intérêts qui en résultent et de la contrainte par corps.

46 *Vict. chap.* 32-73.
C. P. C. 1325.

La faute professionnelle du notaire sera encore suffisante pour engager sa responsabilité lorsque, au mépris des termes ou de l'esprit de la loi il aura donné connaissance d'un acte à des personnes qui n'y avaient aucun droit pendant une époque où il ne le devait pas, par exemple du vivant du testateur, et que ces faits seront la source d'un dommage.

Quand le notaire donne communication de ses actes il doit prendre toutes les précautions nécessaires pour que la minute ne puisse éprouver aucun dommage et ne pas remettre la minute entre les mains de la partie demandant communication car la minute peut lui être arrachée des mains par celui à qui il l'a communiquée; c'est ce qui est déjà arrivé en France.

C'est dans son étude que le notaire est tenu de donner communication de ses actes et il ne doit pas s'en dessaisir si ce n'est dans le cas prévu par la loi.

S. R. Q. art. 4631.

Avant de s'en dessaisir le notaire dresse et signe une copie figurée qui après avoir été certifiée par le juge siégeant est substituée à la minute dont elle tient lieu jusqu'à sa réintégration. Or le notaire ne doit se départir de sa minute que dans le cas d'une poursuite en faux principal ou en inscription de faux ou dénégation d'authenticité et dans ces trois cas l'ordre du juge est nécessaire.

C. P. C., 225 *et seq.*

Le préjudice que peuvent éprouver les parties par suite de la perte d'une minute autorise une action en responsabilité contre le notaire dépositaire; la partie qui, faute de pouvoir justifier du testament le faisant héritier parce que la minute en est perdue, est privée des avantages qui résulteraient de ce contrat a droit de demander contre le notaire ou ses héritiers la réparation du dommage.

Roll. de Villargues, Vo Minutes, No 257.
Colmar, 17 *déc.* 1861, *R. du N.* 154.

Il a été jugé par la Cour de Douai, (1er juillet 1816) que celui qui ne pouvant pas représenter la minute de son contrat de mariage parce qu'elle ne se trouvait pas sur les registres de celui qui l'avait dressée, étant privé par là des avantages qu'il prétendait résulter de ce contrat, était fondé à demander des dommages-intérêts au notaire:—

"Considérant en droit, dit le jugement, que les notaires sont garants et responsables envers les parties des minutes des actes qu'ils reçoivent; que cette responsabilité qui dérive de la nature de leurs fonctions ne peut être contestée; que celui qui par sa faute cause un dommage à autrui est obligé de le réparer, et qu'il est responsable de ce dommage non seulement lorsqu'il arrive par son fait, mais encore par sa négligence ou imprudence: que ces principes sont plus particulièrement applicables aux notaires puisque les parties se trouvent pour certains actes, notamment les contrats de mariage, obligées d'avoir recours à leur ministère et que la loi exige qu'ils notent minute de ces contrats d'où il suit qu'ils en sont dépositaires nécessaires; qu'il est dès lors certain que si la minute se perd, le notaire qui l'a reçue se trouve ainsi que ses héritiers [illegible] les dommages-intérêts des

parties à moins qu'il ne prouve que cette perte provient de force majeure."

Walquenart—Resp. p. 172.

Ce jugement est remarquable en ce qu'il fixe le principe de responsabilité, étend cette responsabilité aux héritiers ou ayants-droit du notaire; enfin décharge le notaire au cas de force majeure comme le feu du ciel, événements de guerre, une inondation.

Loret—Elem. Sci. Not. 1, 334.

Et cette responsabilité s'étend même au cas où la perte est imputable à la partie intéressée, le notaire étant en faute de s'en être dessaisi sans jugement préalable vu qu'il en est le dépositaire.

Pages—Resp'é Not. p. 47.
Cass. 18 *janv.* 1880, *R. du N.* 7288.

Le notaire qui se trouve dans l'impossibilité de représenter un titre confié à sa garde comme annexe d'une minute par suite de la disparition de ce titre est responsable de cette perte vis-à-vis des intéressés. Ceux-ci sont fondés à exiger de lui le rétablissement de ce titre dans le lieu affecté à son dépôt ou, à défaut, de faire soit un acte équivalent, soit de payer une indemnité qui tienne lieu de la chose perdue.

Verge—Resp'e Not. No 181.

A la perte causée par cas fortuit ou force majeure nul n'est tenu (C. C. 1072) v. g. dans un incendie, à moins que le notaire n'ait pris aucune précaution pour mettre ses minutes à l'abri du feu dans une voûte ou coffre de sûreté.

S. R. Q. (1909) 4589—1 *Amend.* 9 *Geo.* V, *Chap.* 54, 2, (a).

Un des devoirs essentiels du notaire est de veiller à la conservation de ses minutes.

S. R. Q., art. 4589—1.

Il ne doit jamais les supprimer, détruire ou altérer une fois signées par lui, ni les remettre aux parties ou à l'une d'elles.

S. R. Q. art. 4630.

Il n'est pas douteux que le notaire ne soit appelé à réparer le préjudice résultant pour les intéressés de la perte d'une minute, d'une pièce annexée à la minute, tel que plan, procuration, etc., etc...ou même d'un simple acte sous sein[illegible] ivé déposé au rang des minutes, en un mot de tous le[illegible] documents ou actes inscrits au répertoire sans qu'il y ait lieu de distinguer si cette disparition provient de manoeuvres criminelles, dolosives, ou d'une simple négligence.

Rutgeerts & Amiaud—Comment. Nos 698, 732.
Mathieu—Resp. Not. p. 182.
Loret—Elem. Sci. Not. 334.
Roll. de Villargues—Rep. Vo Minute 123.
Paq[illegible]*sp. Not. p.* 46.
Wal[illegible]*t—Resp. Not. p.* 173.
Mi[illegible]*—Resp. Not. p.* 120.
Douai, 1er *juil.* 1816, *S.* 17, 2, 50.
Bourge, 17 *juin* 1829, *S.* 31, 2, 65.
Rennes, 16 *avril* 1836, *J. N.* 9575.
Colmar, 17 *déc.* 1861, *R. du N.* 154.
Meaux, 29 *sept.* 1889, *R. du N.* 8183.

Mais le notaire serait déchargé de toute responsabilité

lorsque la perte totale ou partielle de ses minutes, aurait pour cause un évènement que la prudence ordinaire de l'homme ne pouvait prévoir ni conjurer, tel qu'une guerre, un incendie, une inondation, un vol, etc.

Loret—Element Sci. Not. t. 1, p. 834.

Bellanger—Resp. Not. p. 169.

La lacération d'un acte privé par le notaire qui en a reçu le dépôt ne donne pas lieu à des dommages-intérêts au profit de la partie pour laquelle l'acte lacéré n'avait plus aucune utilité.

Verge—Resp'e Not. No 182.

Il a toujours été défendu au notaire de déplacer ses minutes de son étude, de les transporter hors de sa maison, hors les cas prévus par la loi. Au cas de la disparition ou destruction d'une minute par force majeure nous conseillerions fortement au notaire de la faire constater par une déclaration statutaire. S'il s'agissait de l'enlèvement d'une minute par quelqu'un, le notaire devrait de même faire déposer de suite les témoins qui auraient été présents à la passation de l'acte car si le notaire sait de quelle manière elle lui a été enlevée, il a le droit de se pourvoir contre celui qui la lui a soustraite ou qui la retient.

Il ne faut pas oublier que celui qui détruit, annule, cache, oblitère aucun document public ou privé dans un but frauduleux, est passible de la même punition que celui qui aurait volé le document.

Code criminel, art. 396.

En principe, la responsabilité du notaire doit être proportionnée au montant du dommages causé—telle est la jurisprudence française.

Le notaire est responsable quelque soit le laps de temps

écoulé depuis la date de l'acte puisque la charge du dépôt dure toujours. Cependant si la perte de l'acte remonte à trente ans e' que le fait fût constaté, dans ce cas le notaire pourrait invoquer, la prescription trentenaire.

Si l'action née de l'acte au profit de la partie était prescrite par un temps plus court—par cinq ans, l'action contre le notaire serait soumise à la même prescription.

15 *R. du N.* 323.

Ajoutons que les héritiers du notaire sont malheureusement responsables de la perte d'un acte qu'il a reçu et avait gardé en sa possession.

Si le seul préjudice souffert sont les frais d'un nouvel acte à faire, le notaire, il semblerait, ne serait condamné sur son offre qu'à supporter les frais d'un nouvel acte ou un jugement correspondant qui en tiendrait lieu.

Inutile d'expliquer co[illegible] un notaire peut réparer la perte d'une minute. [illegible] articles 1217 du Code Civil, 1327 et seq., du Code de procédure civile et 4636 du Code du Notariat y pourvoient.

Vu la destruction de plusieurs études de notaires et la perte ou enlèvement des minutes y contenues par suite des faits de guerre il serait opportun de savoir comment en Belgique on remédiera à pareil état de chose.

Voici quelques règles tirées de la Revue Pratique du Notariat Belge 1914, No. 1434.

C'est au notaire qu'il incombe de prouver que la perte de la minute a eu lieu sans sa faute. Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue, (C. N. 1302).

Les tribunaux jugeront d'après les circonstances. Si la minute a dû périr par l'accident qui est arrivé dans

l'étude du notaire il est donc de l'intérêt de ce dernier de faire constater immédiatement l'accident par le juge de paix.

Bastiné, No 210.
Amiaud-Rutgeerts, t. II, *No* 641.

Le devoir du notaire est rempli s'il a fait constater la perte par accident d'une de ses minutes, et sa responsabilité est à couvert. Le notaire n'est pas tenu de reconstituer le dépôt détruit, soit en se faisant reproduire par les parties qui en sont détentrices les expéditions des actes pour en tirer copie, soit en faisant constater par justice la teneur des conventions pour mettre au rang de ses minutes le jugement qui les consacre.

Seine, 17 *fév.* 1888—*R. du N. Belge,* 1888, p. 475.

Ces modes de reconstitution ne fourniraient que des documents dénués de force probante C. N. art. 1335. Ils sont dispendieux et les frais qu'ils entraînent ne sont pas justifiés. Pourquoi faire tant de frais pour reproduire imparfaitement des actes qui ont peut-être déjà produit tous leurs effets. Et qui supportera tous ces frais? Le notaire laissera à chaque partie le soin de réparer la perte de sa minute, s'il y a lieu. Au reste, la plupart des parties auront déjà reçu des expéditions, qui peuvent, au besoin, servir d'original aux termes de l'article 1335 du C. N.

Bastiné, No 210.
Amiaud-Rutgeerts, t. II, *No* 642.
Pand. Belges, Vo Acte Notarié, No 761.
Pand. Belges, Vo Minute, No 113.

Si la perte de la minute était imputable à l'une des parties intéressées à qui le notaire l'aurait confiée, la

responsabilité civile du notaire resterait la même. Le notaire aurait commis une faute grave en se dessaisissant de la minute hors les cas prévus par la loi (art. 22). Seulement, il aurait son recours, d'après les règles du droit commun, contre les auteurs de la soustraction.

Bastine, No 339.

Pand. Belges—Vo Minute, No 119.

Lorsqu'un notaire soustrait ou détruit lui-même une minute il ne doit pas seulement réparer le dommage qu'il a occasionné aux parties, mais il peut encourir en outre une peine criminelle, (Code pénal, art. 240, 241, 244). Est également passible de peine le notaire qui a laissé, par sa négligence, soustraire, détruire ou enlever une de ses minutes (art. 242, 244).

Meaux, 28 sept. 1889, *R. du N. Belge,* 1890 p. 221.

Bastiné, No 221.

Amiaud-Rutgeerts, t. II, *No.* 645.

Lorsqu'une minute a été détruite ou a été enlevée de l'étude du notaire par le fait d'un tiers, le notaire doit dénoncer le coupable s'il est connu de lui, provoquer sa condamnation et faire réintégrer la minute dans son étude si c'est possible.

Amiaud-Rutgeerts, t. II, *No.* 645.

VII. RESPONSABILITE DU NOTAIRE EN SECOND.

Si la signature d'un second notaire n'a été donnée que surabondamment et qu'elle fut complètement inutile à la validité de l'acte il n'est encouru par lui aucune espèce de responsabilité.

Verge—Resp'e Not. No 193.

Mais si le second notaire a coopéré à la rédaction de l'acte sur l'invitation de l'une des parties, sa responsabilité est engagée, bien que sa présence ne soit pas nécessaire pour la validité de l'acte. Par sa négligence, il a fait défaut à la confiance de son client.

Pages—Resp'e Not. p. 215.

Dalloz—Répert. Vo. Resp'e No 446.

Il semblerait en tous cas que le notaire, en second n'est responsable que des fautes ou irrégularités auxquelles il a participé.

Dans le cas où l'acte est passé conjointement par deux notaires parce que tel est le voeu de la loi il y a lieu à les condamner solidairement aux dommages-intérêts qui sont dus aux parties.

Pages—Resp'e Not. p. 241.

Dalloz—Vo Resp'e No 446.

Contra: Toullier, t. 2, *p.* 123.

Gagnereaux est d'opinion que le notaire en second compromis par la négligence de son collègue aurait contre lui une action utile en garantie, car le notaire en premier, étant seul en rapport avec les parties, doit répondre des

fautes commises au notaire en second qui signe de confiance.

Gagnereaux—Comment. vol. 1, p. 214.

Il est difficile d'admettre cette opinion; car le notaire en second quand il s'agit d'exécuter un testament est requis pour assister le premier. Devant connaître la loi, le notaire en second doit voir à ce que toutes les formalités exigées soient remplies. Par conséquent nous le trouvons aussi responsable que son collègue et sans aucun recours contre celui-ci.

Le notaire en second est responsable des nullités de forme mais, étant donné le pouvoir d'appréciation des tribunaux, seulement dans le mesure à être déterminée pour chaque espèce.

Il est aussi responsable de la nullité de fond dont il a pu constater l'existence.

Bauby—Resp. Not. p. 358.
Fuzier-Herman—Vo Notaire, No 2765.
Pand. Franc. Vo Notaire, No 3400.
Encycl. Not. Vo Notaire, No 365.
Dict. du Not. Vo Notaire, No 410.
Labbe Note—S. 1866, 2, 137.
Eloy—Resp. Vol. t. 1, *No* 311.
Emond—Resp. Not.
Bordeaux—8 mai 1860, 2, 433.

Contra:—

Préel—Resp. Not. p. 222.

Cependant nous trouvons plus rationnelle et naturelle l'opinion de Ruigeerts qu'il y aurait injustice évidente à mettre le notaire en second sur la même ligne que le notaire en premier quant à la responsabilité, puisque le

notaire en second remplace les deux témoins qui ne peuvent pas être déclarés responsables des prescriptions de la loi organique. *Notarius vicem duorum testium sustinet.*".

Rutgeerts—Comment. No 1363.

Le notaire substitué par un de ses confrères pour la réception d'un acte ne saurait être déclaré responsable de la nullité de cet acte.

Toulouse, 2 Août 1892, R. du N. 9110.

Le notaire substituant est seul responsable des fautes qu'il a pu commettre dans les actes pour lesquels il a substitué un de ses confrères. Le notaire substituant est l'auteur de la faute, c'est sa négligence qui a causé le dommage et il est tout naturel qu'il soit condamné à le réparer.

Roll. de Villargues, Vo Substitution, 15.
Eloy—Resp'é Not. 2e P. No 865.
Rutgeerts & Amiaud, No 1364.
Encycl. Not.—Vo Resp'e Not. 350.

Lorsqu'un client confie à un notaire une somme d'argent avec instructions de veiller à l'exécution d'un prêt hypothécaire sur une certaine propriété et d'agir lui-même comme instrumentant, ce dernier n'est pas responsable de la perte des deniers qui lui ont été requis s'il a permis à un autre notaire (le défaillant) de passer l'acte à sa place lorsque ce consentement a été donné en présence du client en suivant une coutume courtoise entre notaires et parce qu'il y avait des avantages à ce changement. La signature du prêteur est sinon une preuve complète du moins un commencement de preuve par écrit de son consentement formel d'accepter le notaire substitué au sien.

Ricard vs. Labelle, 28 *C. B. R.*, 251.

VIII.—RESPONSABILITE PAR RAPPORT AUX ACTES DE LEURS CLERCS OU EMPLOYES.

Il est de principe que toute personne est responsable du dommage de son propre fait et des dommages causés par le fait des autres personnes dont elle doit répondre; les maîtres sont responsables des dommages causés par leurs préposés dans les fonctions auxquelles ils ont été employés: le notaire est responsable des dommages causés par son clerc pour les actes dans lesquels ceux-ci ont agi comme tels.

C. C. 1053 & 1054.
Cass. 2 déc. 1824, *S.* 25, 1, 20.
Joigny, 17 *mars* 1859, *D.* 59, 3, 46.

Comme on tire avantage de ce qui est fait par ceux que l'on a préposés, de même on est obligé par leurs faits et conséquemment on peut être poursuivi pour ce qui en résulte, mais il faudra que la faute commise se rattache directement aux fonctions auxquelles ils ont été employés.

Tanazacq—Resp. Not. p. 186.

Ainsi les deniers remis à un clerc pour acquitter l'enregistrement, les documents à lui confiés pour la rédaction d'un acte sont censés l'avoir été au notaire lui-même et, par conséquent, si les documents sont perdus, ou s'il y a eu emploi irrégulier des deniers, la responsabilité pour le défaut de l'enregistrement ou la perte des documents tombe sur le notaire.

Seine, 28 *mai* 1841, *D.* 35, 2. 12.
Bordeaux, 12 *jan.* 1881, *Gaz. Pal,* 82, 1, 32.
Chartres, 5 *mai* 1882, *Gaz. Pal.* 82, 1, 118.

Amiens, 14 *mai* 1890, *Gaz. Pal.* 90, 2, 406.
Cass. 11 *mai* 1891, *D.* 92, 1, 215.

Toutefois les clercs ne sont considérés comme les préposés du notaire que dans les choses qui se rattachent directement, et nécessairement à l'exercice de leur emploi, et là se borne la responsabilité du notaire.

R. du N. No 65.

Le notaire n'est point garant ni du dépôt d'argent fait à son clerc, ni de l'exécution d'un mandat à lui confié à moins qu'il ne fut prouvé que le dépôt a été fait au clerc et que la procuration lui a été confiée du consentement formel du notaire et sur son indication.

Dalloz—Répert. Vo Notaire, No 107.
Bordeaux, 12 *jan.* 1881, *Gaz. Pal.* 82, 1, 32.
Chartres, 5 *mai* 1882, *Gaz. Pal.* 82, 2, 118.
Amiens, 14 *mai* 1890, *Gaz. Pal.* 90, 2, 406.
Angers, 9 *avril* 1892, *D.* 92, 2, 50.

Un notaire n'est pas responsable des faits d'escroquerie commis par son clerc qui s'est fait remettre des fonds par un client en dehors de l'étude en lui promettant des placements imaginaires.

Chartres, 5 *mai* 1882—*R. du N.* 6508.

Lorsqu'un mandat a été donné à un clerc de notaire à l'effet de réaliser un acte, effectuer des recettes, négocier des affaires ou autres abjets, le clerc ne sera pas tenu responsable des conséquences de ce mandat s'il résulte des faits et circonstances de la cause que c'est le notaire qui a été le véritable mandataire, le clerc n'ayant été que son prête-nom.

R. du N. 287, 1499, 2871, 7618, 7669.

"Le notaire ne doit pas s'en rapporter à ses clercs pour la rédaction des actes passés dans son étude, et lui seul répond des inexactitudes commises dans les énonciations de ses actes et ne peut pas par suite exercer un recours en garantie contre le clerc auteur de ces inexactitudes.

"Il n'a qu'à s'imputer à lui-même la faute de ne pas avoir vérifié l'acte avant de le passer.

"Un clerc ne vient pas dans l'étude d'un notaire pour rédiger les actes sous sa responsabilité personnelle mais pour s'y instruire sous la direction du notaire.

Rutgeerts—Comment. Art. 10, *No* 387 (b).

"Le clerc peut en dehors de ses fonctions recevoir un mandat d'un tiers et même d'un client de l'étude à laquelle il est attaché. Dans ce cas ses obligations vis-à-vis de ce client sont celles d'un mandataire ordinaire. Il est par suite personnellement responsable des fautes qu'il a pu commettre dans l'accomplissement de son mandat. Par contre le notaire demeuré étranger au mandat accepté par son clerc ne saurait être rendu respnosable des suites de ce mandat.

Fuzier-Herman—Repert. Vo Notaire, 2805.

Pour résumer, les employés du notaire, qu'ils soient clercs, sténographes, ou comptables, peu importe, ne sont responsables, ni vis-à-vis du client qui s'est confié à eux, ni vis-à-vis du notaire, lorsqu'ils sont restés dans les limites de leur mandat. Nous avons cru utile de citer les motifs d'un arrêt du tribunal de Joigny (17 mars 1859, D. 59, 3. 46) contenant un exposé très net des règles sur ce point:

"Le caractère du notaire est exclusivement attaché à sa personne; la confiance des clients commandée par son

caractère public lui est également personnelle, et il ne peut, sans trahir son devoir, reverser sur ses clercs, souvent sans expérience et sans maturité, le mandat qu'il tient de la loi ou de ses clients; d'où il suit que les clercs, quels que soient leur capacité et leur rang hiérarchique, ne peuvent être regardés que comme des auxiliaires choisis pour seconder leur patron dans les travaux et les démarches nécessités par les affaires de l'étude; que, spécialement en ce qui concerne le travail si délicat de la rédaction des bordereaux d'inscription et autres actes, leur rôle se borne légalement à des travaux préparatoires, à des projets qui doivent être nécessairement revisés par le titulaire de l'office et ne peuvent devenir définitifs qu'après avoir reçu sa signature ou son approbation; si les obligations et devoirs du notaire sont tels, ce qui est incontestable, il faut bien en conclure que les clercs ne peuvent avoir l'idée d'usurper les fonctions du patron, qu'ils ne s'engagent qu'à donner leur temps et leur travail, sous sa surveillance et sa direction; qu'ils doivent compter sur un contrôle incessant et sévère, et qu'il ne peut entrer dans leur pensée d'assumer une responsabilité hors de proportion avec leurs ressources, leur salaire et leurs facultés: responsabilité d'autant plus redoutable qu'elle peut compromettre leur existence entière, et que leur inexpérience ne leur permet pas toujours de la conjurer."

IX. RESPONSABILITE AYANT RAPPORT A L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES APRES L'EXECUTION DE L'ACTE.

La convention qui intervient entre le notaire et son client concerne l'acte à être reçu par l'officier public et fait partie de ses fonctions. Les conséquences de cet acte et la conservation des droits des parties après la passation de l'acte sont absolument étrangers à cette convention et ne découlent pas de la fonction du notaire comme tel. Le notaire n'est pas obligé de veiller à l'accomplissement des conditions nécessaires à la conservation des droits des parties. Si le notaire est responsable comme tel cela veut dire qu'il est le mandataire légal des parties; pareille supposition est impossible.

C'est un principe consacré par la jurisprudence et placé hors de toute controverse que les notaires ne sont pas tenus, aux termes de la loi de leur institution, de remplir les formalités destinées à assurer l'efficacité ou l'exécution des actes qu'ils reçoivent. "Ce point est universellement admis aujourd'hui par la doctrine et la jurisprudence.

3 Aubry & Rau, No. 270, n. 15.
P. Pont—Rev. Crit. 1855, t. VII, p. 35.
Eloy—Resp. Not. No 854.
Bellanger—Resp. Not. p. 210.
27 Laurent, p. 361.
Rutgeerts & Amiaud, Vol. 3, No 1376.
Verge—Resp. Not. No 214.
Didio—Encycl' Not. Vo Resp., No 328.
Diction. du Not. Vo Respons. No 341.
Roll. de Vill.—Répert Vo Resp. Not. 202.

Dalloz—Resp. Vo Not. No 368.
Bauby—Resp. Not. p. 129.
Cass. 4 *juill.* 1847, *D.* 47, 1, 350.
Paris, 26 *juin* 1852, *S.* 54, 2, 695.
Cass. 14 *fév.* 1855, *J. du P.* 1856, 2, 503.
Orléans, 18 *jan.* 1879, *R. du N.* 5780.
Cass. 16 *Jan.* 1892, *D.* 92, 1, 454.
Pau, 20 *juin* 1892, *D.* 93, 2, 161.
Cass. 5 *fév.* 1896, *R. du N.* 9698.
Dijon, 8 *déc.* 1897, *D.* 99, 2, 115.
Seine, 24 *Avril* 1868, *R. du N.* 2159.
Paris, 8 *nov.* 1894, *R. du N.* 9372.
Bordeaux 6 *mars* 1895, *R. du N.* 9398.
Cass. 22 *fév.* 1897, *S.* 97, 1, 454.

Il est des clients mal conseillés qui ne manquent jamais lorsqu'ils ont à souffrir d'une omission de formalités de rechercher et parfois, il faut bien le dire, d'imaginer des faits, d'avancer des allégations de nature à faire croire à l'immixtion du notaire dans leurs affaires en qualité de mandataire. Généralement on produit des lettres ne prouvant autre chose que la sollicitude du notaire pour les intérêts du client mais d'où l'on cherche à induire que le notaire est entré trop avant dans les affaires du client pour qu'il lui soit possible de se refuser à le considérer comme mandataire.

Toutes ces explications quand elles sont présentées avec habileté peuvent faire impression sur l'esprit des juges. Il est difficile de croire à l'existence d'un mandat toutes les fois que le notaire n'a reçu pour cela aucun salaire, aucun honoraire particulier. Comment admettre en effet qu'il ait voulu sortir de son rôle ordinaire et assumer un surcroît de responsabilité sans recevoir en échange un

supplément de rémunération. Mais la défense du notaire est toujours difficile dans ces circonstances; il y a toujours tendance à croire à une négligence ou à un oubli de sa part lorsqu'une formalité essentielle n'a pas été remplie. Ceux qui ont pratiqué savent cependant qu'il n'y a ni oubli ni faute de leur part car souvent les parties, surtout dans les petites affaires, refusent, malgré les instances du notaire, de remplir certaines formalités sous prétexte que cela coûte trop cher.

Le notaire passe un acte de vente, il n'est pas tenu de le faire enregistrer, c'est l'affaire de l'une ou de l'autre partie, et si elle néglige de le faire elle ne peut avoir d'action contre le notaire à raison des dommages qu'elle souffre; ce n'est pas la faute du notaire à moins qu'il ait accepté un mandat spécial à cet effet.

3 Aubry & Rau, No 270.

Roll. de Vill.—Répert. Vo Resp. Not. 202.

2 Eloy, No 804.

Walquenart, p. 217.

Verge—Resp. Not. Nos 214, 216.

Defrénois—Resp. Not. p. 522.

Bauby—Resp. Not. 129.

R. du N. Nos 619, 768, 816, 6049, 6529, 6495, 9372, 1114, 12547, 14849.

Cass. 19 *mars* 1856, *D.* 57, 1, 156.

Cass. 22 *août* 1864, *D.* 65, 1. 64.

Paris, 4 *août* 1873, *D.* 73, 2, 85.

Orléans, 18 *jan.* 1879, *D.* 29, 2, 243.

Cass. 23 *juin* 1887, *D.* 87, 1, 449.

Pau, 26 *mars* 1890, *D.* 91, 2, 110.

Montpellier, 30 *juin* 1890, *D*. 91, 2, 181.
Cass. 18 *jan*. 1892, *D*. 92, 1, 454.
Pau, 20 *juin* 1892. *D*. 93, 2, 161.
Corbeil, 20 *déc*. 1906—15 *R. du N*. 120.

Le notaire est responsable des suites de l'acte s'il s'est chargé de les accomplir et les accomplit mal, comme un paiement à un tiers qui n'a pas qualité ou une inscription tardive d'hypothèque.

Cass. 18 *juin* 1892, *R. du N*. 8967.

Il n'a pas à avertir davantage les parties des conséquences juridiques des actes, notamment des droits que leur confère l'acte passé, ou des formalités qu'elles doivent accomplir à la suite de l'acte qu'il a rédigé pour sauvegarder leurs intérêts.

Nous ne partageons pas l'opinion de quelques auteurs français, que le notaire est responsable s'il n'avertit pas les parties quand elles sont illettrées des formalités dont l'accomplissement est nécessaire à leur sécurité. Nous avons déjà donné nos raisons sur ce point.

Baudry Lacantinerie—Mandat 634 *et seq*.

Souvent le notaire reçoit le mandat spécial de faire enregistrer; dans ce cas à défaut de ce faire il est responsable des dommages-intérêts; mais il n'est pas tenu, à moins d'un mandat spécial à cet effet, de renouveler cette inscription à l'expiration de la période décennale.

Bourges, 28 *déc*. 1892; *R. du N*., 8980.
Lisieux, 30 *juil*. 1902; *R. du N*. 11107.
Cass. 29 *janv*. 1906—*R. du N*. 12722.
Nancy, 20 *mai* 1905; *R. du N*. 12547.

Il est responsable non pas comme notaire mais bien comme mandataire. S'il a reçu d'avance les déboursés nécessaires pour l'enregistrement le mandat est prouvé par ce fait et le notaire est responsable des dommages s'il ne fait pas enregistrer.

Une fois le mandat prouvé il incombe au notaire de justifier son accomplissement et il doit être tenu responsable conformément aux principes de droit comme pour toute faute, même légère, qu'il a commise.

Commet une faute engageant sa responsabilité celui qui en ayant reçu et accepté le mandat spécial ne fait pas inscrire immédiatement le contrat dont il s'était chargé.

Labori—Dict. Vo Notaire, Nos 217, 218.

Malgré tout il y a encore des décisions déclarant le notaire mandataire légal des parties et l'obligeant d'accomplir les formalités assurant l'exécution de ses actes.

"Commet une faute nettement caractérisée le notaire qui néglige de faire procéder à la transcription d'un contrat de mariage contenant une donation immobilière alors qu'il ne justifie pas que les futurs époux lui ait manifesté l'intention que la formalité ne fut remplie."

Seine, 25 mars 1912, *R. du N.* 14848.

Cette décision pose une règle contraire à toute base juridique et à toute équité car, nous l'avons constaté, le notaire n'est pas le mandataire des parties pour remplir les formalités extrinsèques de l'acte, et, d'autre part, ce n'est certainement pas au notaire défendeur à l'instance à faire la preuve; c'est au demandeur.

Bauby— Resp. Not. p. 411.

Eloy—Resp. Not. t. 1, 3341 & *t.* II, *p.* 99.

Rutgeerts & Amiaud—Comment. No. 1388.
Suppl. Dict du Not. Vo Resp. du Not. p. 161.
Micha—Resp. Not. p. 79.
Encycl. Not. Vo Resp. Not. No 134.
Stevenart—Resp. Not. p. 185.
Nimes, 13 *nov.* 1856, *R. du N.* 3098.
Colmar, 26 *déc.* 1860, *R. du N.* 56.

D'après une série d'arrêts le notaire serait de plein droit le mandataire légal des parties pour tout ce qui de près ou de loin se rattache à l'acte, et resterait chargé à ce titre de toutes les formalités complémentaires assurant l'efficacité ou l'exécution de l'acte. Et ces arrêts infligèrent pendant cette période des domamges-intérêts à des notaires pour avoir omis d'inscrire en l'absence d[illegible]ut mandat une hypothèque. La Cour de Cassation le [illegible] mars 1856 et le 14 février 1865 a heureusement condamné des tendances aussi dangereuses.

7 *R. du N.* 91.
R. du N. [illegible]967, 9073, 9790, [illegible]080, 11107, 11140.

Si le notaire n'est pas tenu à l'accomplissement des formalités de l'enregistrement sans mandat spécial la loi a créé cependant trois exceptions:—

1o. Tout notaire appelé à faire un inventaire est tenu de voir à ce que les tutelles des mineurs et curatelles des interdits intéressés dans cet inventaire soient dûment enregistrées et d'en procurer au besoin l'enregistrement aux frais des tuteurs et des curateurs avant de procéder à l'inventaire à peine de tous dommages-intérêts.

C. C., 2119.

2o. Tout notaire qui passe une quittance totale ou partielle d'hypothèque est tenu de la faire enregistrer au bureau voulu suivant les dispositions contenues dans l'acte (27 & 28 Vict. Chap. 40).

3o. La loi des taxes sur les successions impose aux notaires l'obligation de produire dans les trente jours du décès du testateur la copie ou testament au percepteur du revenu. C'est une obligation difficile et presqu'impossible à remplir car le notaire ne sait pas toujours quand le testateur qui a fait son testament par devant lui est décédé et si ce testament est le dernier ou s'il n'a pas déjà été révoqué. Cependant la loi est là quoiqu'il n'y ait aucune sanction; le notaire, s'il y avait négligence de sa part, pourrait être tenu des dommages-intérêts.

Le mandat que reçoit un notaire de faire enregistrer ne peut pas se prouver par témoin. Il faut un commencement de preuve par écrit a jugé la Cour de Révision.

Morin vs. Brodeur, 9 C. S., 352.

En principe, en l'absence d'un mandat exprès ou tacite, aucune loi n'impose aux notaires l'obligation de remplir les formalités extrinsèques destinées à assurer l'exécution ou l'efficacité des actes passés devant eux.

Ce n'est donc pas le devoir du notaire qui reçoit un acte de veiller à ce que toutes les formalités nécessaires pour rendre l'acte valide et effectif dans l'intérêt des parties, soient observés.

CHAPITRE TROISIEME.

DU NOTAIRE COMME MANDATAIRE DES PARTIES.

Jusqu'ici nous avons traité de la responsabilité notariale.

Si, agissant, non comme officier public, mais comme dépositaire, gérant d'affaires ou mandataire, le notaire commet quelque faute ou erreur, il assume alors une responsabilité tout à fait différente de la responsabilité notariale.

Le notaire n'est pas le mandataire légal des parties quand il reçoit un acte, mais il peut avoir accepté ou bien un mandat soit conventionnel soit tacite pour l'exécution de cet acte, ou encore s'être constitué negotiorum gestor. Dans tels cas sa responsabilité n'est pas renfermée dans les limites que nous avons déjà tracées.

I. RESPONSABILITE DU NOTAIRE COMME DEPOSITAIRE.

De par ses fonctions le notaire est encore un dépositaire et, s'il est en faute comme dépositaire, par l'application des principes de l'article du C. C., 1802, il sera tenu responsable entr'autres:—

(a). Dans le cas où, se dessaisissant d'une minute en dehors des cas prévus et sans observer les règles de la loi, il venait à la perdre:

(b). Si par sa faute les minutes venaient à se perdre, à se détériorer ou à s'altérer

Le notaire comme dépositaire doit apporter à la garde de la chose déposée les soins d'un bon père de famille.

C. C., 1802.

Le notaire n'est tenu que de sa *"culpa levis in concreto"* quand il agit comme dépositaire, comme mandataire il devra répondre de sa *"culpa levis in abstracto."*

S'il y a simple dépôt, en principe, le notaire n'est pas tenu de payer les intérêts tandis qu'il en serait autrement en cas de mandat.

C. C., 1807.

Un notaire qui ne pourrait délivrer copie d'un plan annexé à la minute à cause de la perte de ce plan serait passible de dommage . térêt comme dépositaire.

Le notaire répondrait de son refus de donner connaissance des minutes aux intéressés ou aux autres-personnes munies d'une ordonnance du juge.

En dehors de ses devoirs professionnels le notaire peut

accepter le dépôt de titres ou deniers. Et alors cette qualité de dépositaire peut devenir aussi pour lui une source de responsabilités. Son caractère disparait, il devient responsable comme tout bon père de famille.

Emond—Resp. Not. p. 235.

Quant aux faits susceptibles d'engager la responsabilité du notaire qui a accepté un dépôt, ils ont trait à deux obligations de cette charge; la garde du dépôt et sa restitution.

Les dépôts des sommes faits au notaire dans le cas de vente ou de prêt, avec le mandat d'en faire un emploi déterminé, engagent sa responsabilité tant au point de vue de la restitution des sommes et des intérêts qui peuvent en être dûs que des fautes commises en en faisant la remise.

Par exemple:—

1o. Si avant l'accomplissement des formalités requises ou avant la remise des preuves voulues il prend sur lui de remettre les fonds au vendeur ou à l'emprunteur.

Eloy—Resp'é Not. 723.

Roll. de Vill. Vo Resp'é, No 238.

Guillouard—Dépôt, No 25.

2o. Si, ayant reçu en dépôt des fonds à intérêts il les place sur hypothèque au nom des clients à leur insu, en continuant de leur en servir les intérêts.

Defrénois—Répert. No 5285.

Le notaire dépositaire de fonds à un emploi déterminé qui remet ces fonds sans ordre exprès du déposant à un

tiers se disant son mandataire commet une faute qui le rend responsable envers le déposant du détournement de ces fonds alors même que sur la plainte de celui-ci le tiers aurait de ce fait été condamné pour abus de confiance.

Cass. 20 *juil.* 1875, *R. du N.* 5040.

Le détournement des fonds qui lui ont été confiés soumet le notaire à l'obligation de restituer et il peut de plus être l'objet de poursuite criminelle; qu'il soit passible de peines disciplinairese cela va sans dire.

Le fait par un notaire de recevoir les deniers provenant d'un emprunt où constituant le prix d'une vente peut faire naître un doute sur le point de savoir s'il agit en tant que mandataire ou simplement comme dépositaire.

C'est là une question de fait qui doit être résolue suivant les circonstances. Si le notaire acceptant les deniers a reçu mission de veiller à leur emploi, par exemple de les distribuer à divers créanciers, il doit être considéré comme mandataire. Si au contraire le notaire a été chargé spécialement de conserver les fonds ou de les remettre à un tiers il doit être réputé dépositaire.

Gagneraux est d'opinion que, pour apprécier la responsabilité des notaires, il faut distinguer si un dépôt leur est fait par suite de leurs fonctions, ou spontanément, ou par pure confiance. Au premier cas ils peuvent être contraints par corps pour la restitution des deniers, pièces, ou autres objets qu'ils ont reçus de leurs clients (C. N. 2060) et dans le second cas les règles relatives au contrat de dépôt ordinaire sont seules applicables; d'où il suit que les parties n'ont contre eux une action avec contrainte par corps qu'autant qu'il y a eu non simple négligence mais violation du dépôt. Comment reconnaître si les sommes ou objets déposés chez un notaire l'ont été par

suite de ses fonctions? Une grande latitude d'interprétation est laissée nécessairement sur ce point aux tribunaux. En général, le dépôt est présumé fait par suite des fonctions du notaire toutes les fois qu'il a reçu ou qu'il doit recevoir un acte à l'occasion de ce dépôt.

Gagnereaux—Commentaires, art. 1, No. 426.

Lorsque le dépôt est fait à un notaire dans l'intérêt d'un tiers, et qu'il a pour objet notamment une somme destinée à payer des experts, les deniers déposés ne peuvent être remis au déposant sans le consentement du tiers intéressé au dépôt.

Cass. 26 août 1813, *S.* 15, 1. 145.

Un notaire auquel un client a remis une certaine somme dans un but déterminé, savoir pour rembourser un prêt, et dégager un immeuble d'un droit de réméré, ne peut garder cet argent pour se payer de ses déboursés et honoraires. S'il le fait, il est responsable des dommages qu'en souffre le client.

Hamel vs. Savaria, 25 *R. L. n. s.,* 466.

La jurisprudence en France décide qu'il y a dépôt toutes les fois que la garde de la chose constitue la fin principale du contrat; et d'autre part qu'il faut uniquement parler de mandat toutes les fois qu'un notaire se trouve chargé d'affecter les fonds reçus à un emploi déterminé et surtout de recouvrer des fonds pour les employer ensuite, sans qu'il faille s'arrêter aux dénonciations employées par les parties.

Emond—Resp. Not. p. 235.

Cass. 10 *fév.* 1832, *S.* 32, 1, 543.

Paris, 18 *jan.* 1834, *S.* 34, 2, 92.

Que l'on adopte l'une ou l'autre de ces désignations, l'on se heurte à des différences notables relatives au mode de preuve, à l'étendue des restitutions ou de la responsabilité et aux garanties d'exécution. S'il est mandataire, le notaire sera responsable de sa *"culpa levis in abstracto"* et tenu de rendre compte. S'il est dépositaire il ne pourra être appelée à répondre que de sa *"culpa levis in concreto"* et à défaut de preuve écrite au-dessus de $50.00 il sera cru sur sa déclaration sur le fait de l'emploi ou de la restitution des sommes reçues. Le dépositaire ne doit pas en général l'intérêt des deniers à lui remis; le mandataire ou negotiorum gestor le doit; avec plus de rigueur lorsque il se sera offert lui-même pour recevoir le dépôt, ou lorsqu'il aura stipulé un salaire pour la garde du dépôt ou quand le dépôt aura été fait exclusivement dans l'intérêt du dépositaire ou quand il aura été convenu expressément que le dépositaire répondrait de toute espèce de faute.

La différence entre le mandat et le dépôt a certainement son intérêt au point de vue de la responsabilité.

II. — LE MANDAT.

Souvent l'existence d'un mandat privé s'ajoutant à l'exercice de ses fonctions publiques donne lieu par suite à une responsabilité particulière, responsabilité contractuelle ou quasi-contractuelle. Il importe de ne pas confondre cette responsabilité particulière avec la responsabilité générale qui pèse sur lui en qualité d'officier public; chacune d'elles repose en effet sur des éléments dont le caractère et l'appréciation sont très différents. Ces deux responsabilités peuvent se cumuler mais elles se fondent séparément sur des faits essentiellement distincts; de sorte que sous le rapport de l'exercice de ses fonctions l'officier public peut n'être pas responsable, tandis que dans l'exécution de ses engagements comme mandataire il peut l'être.

Ainsi un notaire reçoit un acte et remplit toutes formalités, mais ayant reçu un mandat spécial de remettre l'argent à qui de droit il le remet à une autre personne que celle désignée.

Ricard vs. Labelle, 26 C. B. R., 251.

Le notaire comme mandataire est soumis à l'application du droit commun en matière de responsabilité contractuelle. De même que tout autre mandataire ou negotiorum gestor il doit réparer les dommages et pertes qu'il a causés à ses clients conformément aux articles 1053 et 1710 du Code civil.

Chaput vs Crépeau.

Ce jugement a été cassé en appel.

Il résulte de ces principes que la responsabilité des notaires est suivant le cas ou délictuelle ou contractu-

le. La responsabilité délictuelle reçoit surtout son application relativement à la nullité des actes soit pour vice de forme soit pour vice de fond. La responsabilité contractuelle se présente le plus souvent lorsque les notaires se chargent comme mandataires de placements hypothécaires.

Dans bien des circonstances, notamment dans les cas de placements de fonds, quittances, main-levées et radiations etc... le notaire est naturellement indiqué par sa situation même au choix de celui qui, ne voulant ou ne pouvant pas agir par lui-même, est conduit à faire agir pour lui et en son nom. Le notaire peut être constitué mandataire conventionnel, soit pour l'exécution des conventions des parties, soit pour toute autre fin confiée par les parties.

Paul Pont—Resp. Not.

C'est de là que nous vient le vrai danger entraînant une responsabilité civile autrement redoutable que la responsabilité notariale, tellement redoutable que nous ne saurions conseiller au notaire d'accepter cette position, à moins que les circonstances ne le lui en rendent le refus absolument impossible.

En effet la responsabilité civile, celle qui se résout en dommages-intérêts, sort des limites de l'article 4575 dans lesquelles elle doit être rigoureusement renfermée quand elle a sa raison d'être dans le manquement par le notaire, comme tel, à ses devoirs et tombe dans l'indéfini, parce que les erreurs ou les négligences susceptibles de donner lieu à cette responsabilité sont elles-mêmes ce qu'il est presque impossible de prévoir et ce que nul ne peut définir à l'avance. Si encore il ne s'agissait que du principe de la responsabilité du notaire comme mandataire, la difficulté ne serait pas insurmontable, mais l'imprévu en cette matière joue le grand rôle.

Le principe en lui-même est précis, défini ; il ne peut exister que dans des conditions déterminées, dans des conditions qu'il importe de préciser, d'autant plus que c'est en les oubliant que la jurisprudence a été entraînée à des exagérations des plus regrettables.

La cause première, la raison d'être du principe de la responsabilité réside dans le mandat, c'est-à-dire, selon la définition de la loi, dans le "contrat par lequel une personne confie la gestion d'une affaire licite à une autre qui par le fait de son acceptation qui peut s'inférer soit par ses actes, soit même de son silence en certains cas, s'oblige à l'exécuter. Il répond de sa faute ou de sa négligence, suivant les circonstances."

C. C., 1701, 1710, 1711.

C. N. 1984, 1985, 1992.

III. LE SIMPLE CONSEIL.

Commençons à établir de suite la différence entre le mandat et le cas où le notaire s'est borné à donner un simple conseil.

Le simple conseil ne saurait créer la responsabilité qui peut naître du mandat *"Nemo ex consilio obligatur."*

Justinien—Institutes, 1, III, *Tit.* 27 § 6
Troplong—Mandat, No 17.
31 *Demolombe*, 535.
P. Pont—Mandat, No 834.
Eloy—Nos 138, 737-743.
4 *Aubry & Rau*, 410.
Amiaud—Traité Formulaire, Vo Not. No 161.
P. Henry—R. du N. 8786.
Emond—Resp. Not. p. 191.
Tréca—Resp. Not. p. 67.
Bauby—Resp. Not. p. 225.
Domat—Lois civiles, liv. 1, *tit.* 15, *No* 18.
Pothier—Mandat, No 15.

Il faut se garder, dit très justement M. Dalloz, de donner le caractère de mandat ou de gestion d'affaires à une intervention officieuse par laquelle un notaire se borne à donner un simple avis ou conseil.

Dalloz—Répert. Vo Resp. Not. No 357.

Il existe entre ces deux situations des différences assez saillantes pour qu'il ne soit pas permis de les con-

fondre. Le mandat astreint la partie qui le donne à exécuter ce qui a été promis en son nom par le mandataire et la personne qui le reçoit à remplir la mission acceptée. Le conseil se réduit en un mot à une pure indication, à un simple renseignement et n'impose aucune obligation aux parties entre lesquelles il intervient. Celui qui le donne ne s'engage pas à garantir le succès de l'entreprise conseillée, car il n'intervient pas personnellement dans l'exécution et ne se substitue pas à la partie qui seule doit agir. La personne qui le reçoit n'est pas tenue de le suivre, en sorte que "l'acquiescement volontaire qu'elle lui donne efface l'imprudence au consultant ou la compense par une imprudence égale."

Pages—Resp. Not. p. 162.

Eloy—T. II, *No* 736.

Walquenart—Resp. Not. p. 205, 222.

Clerc.—Tr. Gen. de Not. No 1152.

Verge—Resp. Not. No 115.

Il est regrettable que la néfaste théorie du mandat légal soit venue malencontreusement obscurcir et compliquer toutes ces notions bien claires et si simples.

La règle a déjà été sinon méconnue du moins éludée par la Cour de Cassation. En première instance, les juges avaient affranchi le notaire de toute responsabilité uniquement parce qu'il n'avait agi ou parlé que comme simple conseil; en deuxième instance il fut dit en principe que "si les notaires sont chargés de donner une forme probante et authentique aux conventions des parties, il est de leur devoir de les éclairer sur les conséquences de leur convention." Cependant l'arrêt de la Cour d'appel ne s'est pas prononcé sur la responsabilité découlant du simple conseil, mais au lieu a fait naître un mandat supposé.

Cass. 26 *nov.* 1843, *D.* 41, 1, 15.

La règle cependant est certaine, incontestable en droit et il faut la retenir car elle est très importante ; le simple conseil ne saurait créer la responsabilité qui peut naître du mandat. De plus il est de principe, que l'on oublie trop souvent, que dans le doute il convient de supposer le conseil, la recommandation et d'écarter le mandat qui, comme nous le verrons, ne peut être admis par supposition.

Pothier—Mandat, No 20.

Troplong—Mandat, No 30.

P. Pont—Mandat, No 835.

Emond—Resp. Not. p. 206.

Il y aura donc conseil et non mandat et dès lors responsabilité essentiellement différente :—

(a). Lorsque le notaire n'aura fait qu'exprimer son opinion sur un placement ou qu'indiquer un emprunteur.

Douai, 29 *janv.* 1889, *R. du N.* 8222.

Cass. 19 *oct.* 1891, *J. N.* 24760.

(b). Alors même qu'il aurait vanté l'affaire comme bonne, car recommander n'est pas mander.

Troplong—Mandat, No 17.

Eloy, t. II, *No* 738.

Defrénois—Tr. Prat. Formul. No 8178.

(c). Pourvu toutefois qu'il n'ait pas dépassé dans la manifestation de sa pensée la sage limite que lui imposait la prudence et qu'il n'ait pas accompagné son indication d'assurance de réussite,

d'instance et d'exhortations assez pressantes pour rendre impossible toute résistance de la part du client et le déterminer à entreprendre une opération dont le notaire entendait en somme accepter la garantie.

Pages—Resp. p. 184.
Eloy—Resp. No 138.
Walquenart—Resp. 206, 210.
Fonbéné—Resp. No 226.
Clerc—Tr. Gen. du Not. No 1155.
Vergé—Resp. Not. No 116.
31 *Demolombe. No.* 535.
Rutgeerts & Amiaud, III, *Comment. No* 1326.
Bauby—Resp. Not. p. 239, 240.

Le notaire, quand il est dans l'exercice de ses fonctions et constate les conventions auxquelles il donne l'authenticité est, en ce qui concerne la rédaction, le conseil légal et officiel des parties. Mais en dehors de l'exercice de ses fonctions le notaire est fréquemment consulté et on pourrait dire qu'en toute affaire il est le conseil officieux des clients.

Dalloz—Nouv. Rép.—Vo Notaire, 578.
Angers—29 mars 1892—*R. du N.* 6550.

Supposons que l'on puisse étendre toujours et sans distinctions aux suites d'un simple conseil la responsabilité à laquelle peut donner lieu l'exécution d'un mandat "il n'y a pas de notaire quelque soigneux et capable qu'il soit qui, à raison même de la multiplicité des conventions qu'il contracte et des conseils qu'il peut être appelé à donner, ne soit pour ainsi dire condamné par avance à une ruine certaine dans un avenir plus ou moins éloigné".

Paul Pont—Resp'é Not.

Inutile de dire que le notaire, dans l'exercice de ses fonctions comme rédacteur, assume le rôle de conseil quant à la rédaction, puisque les deux rôles se confondent, et ainsi, en principe, ces deux rôles ne peuvent pas être disjoints au point de vue de la responsabilité. Le notaire est responsable dans les termes de l'art. 1088; et sa responsabilité que le législateur a pris le soin de régler lui-même se trouve par là renfermés dans le cercle qu'il n'appartient à personne d'élargir, pas même aux tribunaux.

Mais quand le notaire conseille en dehors de ses fonctions, il donne un conseil purement officieux dont les suites, quelles qu'elles soient, n'engageraient jamais la responsabilité notariale proprement dite, car ce n'est pas comme officier public et dans l'accomplissement de ses fonctions qu'il a conseillé, mais comme toute autre personne ou ami de qui un conseil peut émaner. Or, il est de principe en droit, que le conseil ne doit pas être retourné d'une manière absolue contre celui qui l'a donné, le conseil n'engageant la responsabilité qu'en autant qu'il serait frauduleux.

C'est la théorie de Domat qui est encore reconnue. De nos jours on distingue avec Domat les procurations, mandements et commissions où l'on donne une charge expresse avec dessein de former une convention qui oblige et les manières d'engager par un conseil, par une recommandation ou par d'autres voies qui laissent la liberté entière de faire ou de ne pas faire ce qui est conseillé ou ce qui est recommandé. Il est reconnu que celui qui suit un conseil ou une recommandation ne s'attend pas qu'on lui réponde de l'événement. Le tort de celui qui conseille est couvert par le tort de celui qui est conseillé. Cela est vrai même quand le conseil émane d'une personne que

sa situation fait présumer versée dans la connaissance du droit, spécialement quand il émane d'un notaire ou d'un avocat. S'il y a dol ou fraude de la part de celui qui conseille ou qui recommande ou s'il engage à quelque perte qu'on puisse lui imputer il en répond.

Domat—Lois civiles, l. 1, 15, 2, 13.

Troplong—Mandat, No 14.

Guillouard—Mandat, Nos 23, 24.

Banbury vs. Banque de Montréal. L. R., 1918—A. C. p. 626.

" Si la jurisprudence a bien fait d'user de rigueur dans certaines circonstances où le notaire était sorti de son rôle de simple conseil, il n'en est pas moins vrai qu'il est de la prudence des tribunaux de se tenir en garde contre les prétentions des clients trop portés à déverser sur autrui la responsabilité d'actes qu'ils ne peuvent imputer qu'à eux-mêmes."

Troplong—Mandat, No 26.

N'est pas responsable et ne commet aucune faute le notaire, qui, de bonne foi, avise un débiteur de payer une créance hypothécaire par chèque à l'ordre d'un procureur, dans l'espèce, un autre notaire porteur d'une quittance pour le paiement d'une hypotheèque signée d'avance par le créancier.

Pepin vs. Mousseau, 24 R. L. n. s. 176.

C'est ce qui a été reconnu plus d'une fois par la Cour de Cassation. "Les notaires n'ont reçu de la loi que le pouvoir de conférer le caractère de l'authenticité aux actes ou conventions auxquels les parties veulent ou doivent donner la forme authentique; par corrélation à ce droit, ils ont l'obligation de revêtir les actes des formes qui en assurent la régularité et la validité". Sans doute ils ont

l'obligation morale d'avertir les parties des vices qui peuvent exister dans une convention intervenue entre elles; mais il ne saurait résulter de là qu'on doive rendre les notaires, qui sont de bonne foi, responsables de toutes les erreurs qui tiennent au fond même de l'obligation; car ainsi entendue, la responsabilité des notaires ferait peser sur ceux-ci des obligations qui n'atteignent pas dans les cas analogues, les autres personnes exerçant des professions libérales, parce que, quant au vice du fond, l'erreur tombe d'abord et principalement sur la partie qui ne peut dès lors rejeter sur le notaire les résultats d'une erreur qui est la sienne et qui lui est imputable. L'ignorance d'une loi générale n'excuse personne.

Cass. **22 *déc.*** 1840—D. ... 41 ...

A côté de ces arrêts d'autres affirment la solution, quelques uns seulement la contredisent.

Pour résumer la théorie sur la distinction entre le simple conseil et le mandat, sauf dans le cas de faute lourde, de fraude, ou de mauvaise foi, le notaire, pas plus que l'avocat, n'est responsable des suites du conseil qu'il a donné en dehors de ses fonctions. Là où le notaire cesse d'être notaire, ce qu'il fait ou ce qu'il conseille ne rentre pas dans ses attributions telles qu'elles sont définies et déterminées par la loi, et il s'agit de choses pour lesquelles la partie doit s'en tenir surtout à sa propre vigilance et aviser par elle-même à la conservation de ses droits et à la protection de ses intérêts comme d'ailleurs elle pourrait le faire vis-à-vis de toute autre personne en qui elle a confiance.

IV. RENSEIGNEMENTS.

En ce qui concerne les renseignements donnés par un notaire la cour de Nancy a décidé "commet une faute engageant sa responsabilité le notaire qui, par des renseignements inexacts donnés imprudemment et à la légère sur la haute honorabilité et l'entière solvabilité d'un de ses clients, a déterminé un tiers à escompter des billets souscrits par ce client" bien que ces renseignements aient été donnés de bonne foi et que le tiers n'ait pas cherché à contrôler les dires du notaire dont l'honorabilité lui était connue.

Nancy, 16 *mars* 1907—*R. du N.* 10769.

Il a également été décidé que celui qui même de bonne foi fournit avec légèreté sur une personne des renseignements défavorables, reconnus inexacts, peut être déclaré responsable envers cette personne du préjudice qu'elle a éprouvé par suite de ses renseignements erronés.

Donc le principe de la responsabilité civile découle du fait par le notaire d'avoir consenti à devenir le mandataire ou l'agent de son client; par conséquent le principe ne peut recevoir son application qu'en autant que le mandat est certain ou, en cas de dénégation, établi selon les règles définies et déterminées par la loi.

Qu'elles sont ces règles? Avant de pouvoir les établir, il y a au point de vue de la preuve une différence notable entre le mandat et la gestion d'affoire.

V. LE NOTAIRE NEGOTIORUM GESTOR.

Autant le rôle du notaire comme conseiller est fréquent, autant son rôle comme negotiorum gestor est rare; nous nous demandons même s'il agit jamais comme negotiorum gestor.

Stevenart—Resp. Not. p. 85.

Tréca—Resp. Not. p. 158.

La gestion des affaires implique une immixtion volontaire dans les affaires d'un autre, sans la connaissance de ce dernier et sans y avoir été sollicité en aucune manière. L'article de notre Code 1043 suppose que celui dont l'affaire est gérée peut avoir connaissance de la gestion mais une connaissance acquise quand la gestion est déjà commencée, car si la connaissance avait précédé la gestion il y aurait un contrat de mandat tacitement formé et cela ne serait plus le quasi contrat de gestion d'affaires.

P. Pont—Petits contrats, No 877.

Troplong—Mandat, Nos 129, 131.

Massé Verge—5 Droit Civil, No 751.

Boileux—Commentaire sur C. N., Vol. 6, 659.

Un notaire qui s'interpose volontairement pour faire un placement hypothécaire sans la participation de son client n'est pas responsable de la perte des sommes prêtées résultant de l'inefficacité ou de l'insuffisance des garanties hypothécaires fournies par l'emprunteur s'il s'est assuré très exactement de la solvabilité de l'emprunteur, et s'il a exigé la représentation des titres de propriété des biens donnés en garantie. Au contraire s'il a commis une erreur il sera responsable comme tout bon père de famille.

Or, la gestion d'affaires ne peut exister que lorsqu'une

personne fait, volontairement et sans mandat, les affaires d'une autre, traite pour elle sans sa participation, fait pour elle sans son consentement, un acte qui l'oblige. Ainsi, [illegible] se met en rapport avec une personne, lui propose [illegible] affaire, qui lui conseille de faire, tient une position [illegible] te différente de celle du negotiorum gestor. Il peut être qualifié d'agent d'affaires mais ce n'est pas le negotiorum gestor.

Encycl. Notarial Vo Gestion, No 2.

"Il faut, à coup sûr, de la bonne volonté pour chercher et trouver des faits de gestion d'affaires dans les circonstances de préparation, de négociation ou d'exécution posées par les notaires, à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions.

"Quelle vraisemblance d'abord que ces officiers publics aient l'habitude de s'ingérer dans les affaires des particuliers à leur insu sans y être requis. Est-il davantage dans leurs allures d'entreprendre de semblables gestions pour des incapables vis-à-vis desquels ils se prévaudront difficilement de ces gestions, quelque régulières qu'elles soient? On sait assez que les notaires, pas plus que les avocats, ne font rien gratuitement. Ils seraient enfin de vulgaires imprudents si, par le vent qui souffle, ils allaient, bénévolement et volontairement, se soumettre à des situations juridiques dont la preuve serait facilement reçue contre eux."

Stevenart—Resp. Not. p. 86.

Il y a eu confusion fréquente entre la gestion d'affaire et le mandat.

Rennes, 9 *juill.* 1834, *S.* 35, 2, 105.

Cass. 19 *mars* 1845, *S.* 45, 1, 262.

Bordeaux, 20 *juin* 1853, *S.* 54, 2, 44.

Cass. 22 avril 1856, *S.* 57, 1, 209.

Paris, 13 *janv.* 1865, *R. du N.* 1245.

Cass. 9 *juill.* 1872, *R. du N.* 4190.

Paris, 20 *juill.* 1874, *R. du N.* 4688.

Orléans, 10 *déc.* 1875, *S.* 78, 1, 273.

Rouen, 20 *juill.* 1891, *J. du N.* 1892, 38.

Trois éléments sont indispensables pour l'existence du quasi-contrat:

1o. Un acte relatif aux affaires d'autrui;

2o. Un défaut de consentement du maître;

3o. Intention du negotiorum gestor de rendre service et obliger celui à qui le service est rendu.

Donc pour voir un negotiorum gestor dans le notaire proposant une transaction quelconque à son client, il faut trouver ces trois éléments. Or le capitaliste peut-il dire être complètement étranger au prêt dont il se plaint et n'avoir manifesté sa volonté d'aucune façon et s'être trouvé engagé à son insu si sa signature se trouve à côté de celle de l'emprunteur sur l'acte du notaire? Peut-on dire que ce capitaliste n'a pas consenti quand après avoir écouté les explications du notaire il lui donne une réponse affirmative, lui apporte les fonds du prêt, et, lecture faite, signe librement comme prêteur? n'y a-t-il pas là une manifestation absolue de la volonté du capitaliste, une volonté réfléchie!

Lacasse—Proc [illegible] 13 *nov.* 1916,

Assoc. Not. [illegible]*en—Dist. Mtl.*

Un notaire peut bien accepter un madat de son client mais il ne prendra pas spontanément une gestion d'affaires dans le sens précité. Au point de vue pratique, la

distinction entre le mandat et la gestion d'affaires n'intéresse pas le notariat au même degré que cette autre distinction entre le simple conseil et le mandat, la gestion d'affaires est un quasi-contrat dont l'existence peut être prouvée à l'aide de présomptions ou par témoins au-delà de $50.00 conformément à l'article C. C., 1233-5; tandis que le mandat est un contrat dont la preuve reste soumise aux règles du droit commun. Par conséquent l'existence du contrat de negotiorum gestor peut être établie soit par l'ensemble des circonstances de la cause sans qu'il soit nécessaire d'un écrit soit au moyen de la preuve testimoniale quelque soit l'enjeu du litige. Par contre quand il s'agit d'un mandat il y a participation de client ou une preuve écrite: les faits se rapportent à un mandat, à une procuration, dont la partie peut se servir comme preuve.

VI. PREUVE DU MANDAT.

Il faut donc que le mandat censé accepté par le notaire ne soit pas nié ou en cas de dénégation qu'il découle des règles du droit. La même règle s'applique au dépôt ou à toute autre obligation contractuelle à laquelle le notaire s'est engagée.

Quelles sont ces règles?

Les voici telles qu'énoncées par Paul Pont dans sa Responsabilité Notariale.

PREMIEREMENT:—

Il faut quelque chose d'exprès ou de positif—les principes l'exigent et la responsabilité du notaire ne peut équitablement être engagée qu'à cette condition.

Le mandat tacite peut exister indépendamment de toute preuve écrite lorsque la situation respective des parties la fera supposer par elle-même par exemple, pour certains actes, la situation des époux à l'égard l'un de l'autre, du marchand vis-à-vis de son commis, du notaire vis-à-vis de son clerc.

Mais entre le notaire et son client c'est tout autre chose. On ne saurait assurément déduire du fait que la situation entre le notaire et le client est constante et habituelle la conclusion que le premier est mandataire du second.

P. Pont, 7 Rev. Critique, p. 40. *Mandat* 854.

Doublet—Resp. Not. p. 131.

Avignon—Resp. Not. p. 82.

Amiaud—Traité Formul. Vo Not. 163.

Emond—Resp. p. 224.

Rouen, 29 *déc.* 1896, *R. du N.* 9961.

A ce point de vue il y a vice capital de déclarer le notaire responsable vis-à-vis de son client et placer en première ligne dans les présomptions établissant le mandat, cause première de cette responsabilité cette circonstance, que l'officier public condamné est le notaire de la partie?

Paris, 13 *janv.* 1854, *D.* 53, 1, 170.

Evidemment il n'y a aucun lien entre l'idée de mandat et le fait relevé. Il s'agit ici non pas d'un acte de la fonction de notaire, d'un de ces actes à l'occasion desquels le notaire est, par la volonté de la loi sinon le mandataire au moins le conseil des parties dont il constate les conventions, mais d'actes absolument etrangers à la fonction et à raison desquels le mandat ne saurait être supposé. Le mandat n'existe avec certitude qu'à la condition d'être exprès. Cela découle de notre Code Civil, articles 1701 et 1703. On ne peut sans méconnaître les lois de la justice le faire résulter de la situation respective des parties. Quand même une personne est le client habituel d'un notaire il faut de toute nécessité pour qu'il y ait mandat que la proposition en ait été faite au notaire, qu'elle ait été acceptée par celui-ci, et le mandat n'existe ensuite que dans la mesure de la convention formée à cet effet.

Doublet—Rep. Not. p. 131.

Si la jurisprudence est indécise en France ce point a été décidé ici par la cour d'Appel en 1904.

Le mandat d'un notaire de retirer les capitaux dûs à son client ne peut s'inférer de ce qu'il a reçu les actes pour leurs placements, ni de ce qu'il est autorisé à en percevoir les intérêts, ni de ce qu'il était en général son homme d'affaires.

Les savants juges ont trouvé que ce n'est pas de la qualité du notaire que peut s'inférer le mandat de recevoir le paiement d'un prêt hypothécaire constaté par un acte exécuté devant lui et ils ont raison. Le fait, qu'à la connaissance d'une tierce personne, le notaire a l'habitude de toucher les intérêts, ne peut faire présumer un mandat pour le capital; vaudrait autant dire que le fait par un agent de recevoir des loyers lui confère le droit de signer des baux ou même de vendre des propriétés dont son mandant lui a confié l'administration.

Gervais vs McCarthy, 14 *C. S.* 420.

DEUXIEMEMENT:—

Il faut prouver l'existence du mandat exprès.

R. du N. 5081.

D. 76, 1, 149—*J. P.* 1869, 845.

S. V. 69, 2, 193—*J. P.* 1869, 980.

Le notaire n'étant pas dans l'exercice de ses devoirs professionnels,—s'il en était autrement il ne s'agirait ni de mandat ni même d'un mandat à prouver— peut agir comme mandataire tout comme le pourrait une personne non revêtue de ses fonctions. Il n'y a aucune raison en droit pour que le mandant ne soit pas tenu de prouver le mandat. Au contraire il y a mainte raisons pour qu'il y soit tenu de la manière la plus étroite.

Les rapports entre le notaire et le client sont très fréquents: tout aboutit à son étude. Tant que le notaire n'agit pas comme tel, pas d'honoraires. Le client fait à chaque instant du jour et de la nuit appel à ses lumières. Or, si pour établir le mandat il suffit que le client en allègue l'existence quel notaire pourrait exister; car aujourd'hui les faux serments ne paraissent plus guère embarrasser les consciences.

Stevenart—Resp'é Not. p. 47.

S'il en était ainsi il suffirait au client roublard de se prévaloir de ses relations avec son notaire pour alléguer un mandat grâce auquel il parviendrait à faire retomber sur ce dernier les conséquences d'une affaire qui a mal tourné.

Non! le client doit prouver le mandat. C'est la sauvegarde du notaire et en réclamant cette sauvegarde il n'exige que justice.

Troplong—Vo Mandat, Nos 26, 102, 142.

P. Pont—Resp. Not.

La clause d'un acte notarié d'après laquelle le paiement d'une créance sera faite en l'étude du notaire instrumentant n'est pas une présomption que le notaire est le mandataire de l'une ou de l'autre des parties et ne suffit pas, à elle seule, à conférer à ce notaire le pouvoir ni exprès ni tacite de recevoir la somme due et d'en donner quittance. C'est une simple indication topographique.

Pour que le paiement fait entre les mains de ce notaire en l'absence et sans le consentement du créancier libère le débiteur, il faut que celui-ci prouve que le notaire a reçu du créancier mandat exprès ou tacite à cet effet.

Pandectes Françaises — Vo Obligation, 3035 *et seq.*

Dalloz—30, 1, 405; 37, 1, 153; 60, 2, 78; 75, 2, 22; 52, 2, 161.

Paul Pont—Mandat, No 855.

Doublet—Resp. Not. p. 139.

1 *Aubry & Rau—No* 146.

Bauby—Resp. Not. v. p. 318.

XII *Duranton*—No 56 *bis*.

Demolombe, t. I, No 372 & t. 27, No 155.

Guillouard—*Mandat*, No 53.

17 *Laurent*, No 331.

Dumais vs. Deshaies—10 *R. L. n. s.* 191.

Cass. 23 *juill.* 1828, *S.* 28, 1, 308.

Cass. 23 *nov.* 1830, *S.* 31, 1, 153.

Cass. 21 *nov.* 1836, *S.* 36, 1, 892.

Paris, 27 *nov.* 1846, *J. N.* 12704.

Douai, 29 *nov.* 1849, *S.* 60, 2, 223.

Bordeaux, 11 *juil.* 1859, *S.* 60, 2, 92.

Lyon, 16 *fév.* 1860, *S.* 61, 2, 607.

Douai, 29 *nov.* 1862, *S.* 64, 2, 260.

Metz, 23 *fév.* 1864; *R. du N.* 1607.

Rennes, 11 *avril* 1867; *S.* 69, 2, 45.

Angers, 22 *fév.* 1872, *J. N.* 20431.

Paris, 18 *avril* 1872, *D. P.* 75, 2, 47.

Rennes, 21 *nov.* 1872, *J. N.* 21037.

Valenciennes, 22 *jan.* 1873, *R. du N.* 4841.

Dijon, 18 *juil.* 1873, *R. du N.* 4604.

Valenciennes, 10 *juil.* 1874, *R. du N.* 4841.

Cass. 22 *nov.* 1876, *R. du N.* 5322.

Seine, 16 *fév.* 1878, *R. du N.* 5672.

Lyon, 8 *mars* 1883, *R. du N.* 6669.

Orléans, 23 *août* 1883, *R. du N.* 6782.

Bordeaux, 2 *avril* 1884, *J. N.* 23235.

Douai, 19 *avril* 1886, *R. du N.* 7609.

Douai, 2 *déc.* 1886. *R. du N.* 7782.

Cass. 10 *déc.* 1887, *S.* 90, 1, 325.

Cass. 29 *fév.* 1887, *S.* 90, 1, 325.

Bordeaux, 13 *jan.* 1890; *J. N.* 1891, p. 29.

Lyon, 1er *août* 1890; *J. du N.* 1891, *p.* 39.

Angers, 17 *mai* 1891; *J. du N.* 1891, *p.* 492.

Douai, 13 *juin* 1892, *J. du N.* 1892, *p.* 485.

Angers, 18 *avril* 1893, *J. du N.* 1893, *p.* 679.

Douai, 22 *fév.* 1901, *R. du N.* 11626.

Douai—24 *Feb.* 1904, *R. du N.* 12395.

Lyon, 26 *juil.* 1905, *R. du N.* 13028.

Bordeaux, 21 *déc.* 1905, *R. du N.* 12814.

Toulouse, 26 *fév.* 1906, *R. du N.* 12674.

Dijon—6 *août* 1906, *R. du N.* 12813.

Cassation—19 *février* 193, 17 *R. du N. p.* 355.

TROISIEMEMENT:—

Il faut que le mandat soit prouvé conformément aux règles du droit commun (d'après nos articles 1233 et seq. Code Civil) c'est-à-dire sauf le cas où le montant en litige n'excède pas la somme de cinquante dollars et sauf le cas où il y a commencement de preuve par écrit, l'existence du mandat donné au notaire ne pourrait être établi, ni par témoins, ni par la preuve indirecte résultant des présomptions, car la présomption marche de pair avec la preuve testimoniale. Si les présomptions sont admissibles dans tous les cas où la preuve testimoniale peut être autorisée, elles ne doivent, du moins, être admises que dans les mêmes cas. (C. N. 1985).

Bauby—Resp. Not. p. 418 *et arrêts cités.*

Eloy. t. 1, *p.* 497.

Nancy, 20 *mai* 1905. *Mandat, No* 873.

Nancy, 20 *mai* 1905, *R. du N.* 12547.

Cass. 29 *déc.* 1875, *R. du N.* 5081.

Besançon, 15 *mars* 1895. *R. du N.* 9430.

La Cour d'Appel en 1888 a décidé que "dans l'appréciation des faits dont on veut faire résulter le mandat tacite il y a une question d'intention et le tribunal ne doit admettre comme faisant présumer le mandat que des faits impliquant nécessairement l'idée du mandat. Plusieurs arrêts de la Cour de Cassation ont décidé invariablement que s'il appartient aux juges d'apprécier d'après les circonstances de la cause et la nature de l'affaire l'étendue du mandat et des Obligations du mandataire il faut au moins que l'existence du mandat soit établie suivant les règles ordinaires de la preuve des obligations conventionnelles. Quant à l'acceptation du mandat la preuve est soumise à des conditions moins rigoureuses puisque l'article 1701 dit: "L'acceptation peut s'inférer des actes du mandataire et même de son silence en certains cas."

Gibb vs McAdam, 16 *R. L.* 425.

En 1907, la Cour d'Appel décida que, dans une action en recouvrement du montant d'une obligation où le défendeur invoque un paiement fait au notaire qui avait reçu l'acte et le demandeur nie que le notaire fût son mandataire, les aveux par le demandeur que ses prêts étaient attestés par acte devant le notaire en question à la passation desquels le demandeur n'assistait jamais lui-même; que dans deux cas le notaire avait eu le remboursement pour lui, dans des circonstances spéciales; qu'il a pu arriver dans d'autres cas que ses débiteurs lui aient fait remettre de l'argent par l'entremise de ce notaire, ne constituent pas un commencement de preuve par écrit d'un mandat

par le demandeur au notaire pour recevoir le remboursement du prêt dont il s'agit.

Dubois vs. Charron, 1 *R. R.* 132.

Indépendamment d'un interrogatoire sur faits et articles dont il pourrait résulter sinon une preuve complète, du moins le commencement de preuve requis pour rendre possibles les témoignages et les présomptions, ce commencement de preuve par écrit resultera souvent de la correspondance échangée avec le notaire sans qu'il soit même absolument nécessaire que les lettres opposées à ce dernier aient été écrites par lui relativement au mandat en question dès lors qu'elles le rendent suffisamment vraisemblable selon l'appréciation discrétionnaire du juge.

L'existence du mandat spécial donné au notaire de faire enregistrer un acte ne peut être établi par preuve verbale.

Morin vs. Brodeur, 9 *C. S.* 352.

Lemieux vs. Eccl. du Séminaire St. Sulpice, 18 *R. L.* 434 *R. S.*

Langlais vs. Berthiaum, 19 *R. L. n. s.* 367.

VII. ACCEPTATION DU MANDAT TACITE.

Avant que le notaire puisse être considéré comme mandataire du client et déclaré responsable envers lui à l'occasion du mandat, il faut prouver l'acceptation du mandat par le notaire.

Encore une fois, ne l'oublions pas, il ne s'agit pas ici du soi-disant mandat légal auquel la jurisprudence s'est souvent attachée, bien à tort, mais d'un mandat conventionnel, d'un contrat ou concours des volontés du client et du notaire. Or comment prouver l'acceptation par le notaire. Le champ est très vaste, car l'acceptation peut-être tenue pour constante bien qu'elle n'ait été formulée ni verbalement, ni par écrit et elle peut s'inférer des actes du notaire, et, dans certains cas, même de son silence. Le point est important, très important pour le notariat, car dans les demandes en responsabilité fondées sur la violation du mandat conventionnel, d'une part, c'est presque toujours l'acceptation tacite du mandat qu'on allègue contre le notaire, et d'autre part, le client, en forçant la portée ou le sens des faits ou des actes accomplis par le notaire dans l'exercice de ses fonctions, peut facilement présenter ces faits ou ces actes comme constituant précisément l'exécution qui aux termes de notre article 1731, impliquerait acceptation du mandat.

P. Pont—Resp. Not.

D. 55, 1, 170.

Il a été jugé par la Cour d'appel que dans l'appréciation des faits dont on veut faire résulter le mandat tacite il y a une question d'intention et que le tribunal ne doit admettre comme faisant présumer le mandat que des faits impliquant nécessairement l'idée du mandat.

Gibb vs MacAdam, 16 *R. L.* 425.

Le mandat tacite et son acceptation par le notaire voilà le vrai danger pour le notariat.

Ainsi il a été déjà décidé à tort qu'un notaire habituel d'une famille était, par la nature même du contrat, dans l'espèce une adjudication sur licitation dont il avait été rédacteur, chargé d'en assurer l'effet parce que les parties avaient élu domicile en son étude, qu'il était resté détenteur des titres et les documents etc... La Cour faisant résulter de ces faits la preuve de l'acceptation du mandat tacite.

En quoi la détention par le notaire de pièces, titres ou documents se rapportant à une affaire peut-elle être prise comme établissant par elle-même la preuve que le notaire détenteur a accepté un mandat! Les pièces et les titres ne sont remis en général que quand les frais en sont acquittés. Même si les honoraires sont payés ce dépôt de titres est accepté par le notaire simplement à titre gracieux. Or, l'existence des titres entre les mains du notaire tendrait à prouver que les frais sont encore dûs et ne prouverait pas nécessairement un mandat spécial.

Trécu—Resp. Not. p. 143.

Bauby—Resp. Not. p. 428.

Pont 7 fév. Critique, p. 46.

Mathieu—Resp. Not. p. 215.

Fonbéné—Resp. Not. No 367.

Avignon—Resp. Not. p. 84.

Il faudrait qu'il y ait d'autres agissements du notaire.

Paris, 12 juin 1854, S. 54. 2, 695.

Paris, 22 juin 1853, J. N. 14998.

Bourges, 28 déc. 1892, R. du N. 8980.

En ce qui concerne la clause de l'élection de domicile, quand aucune autre circonstance ne lui donne une signification précise, c'est simplement une clause de style, les parties, généralement le créancier, voulant s'assurer qu'en cas de contestation elles seront jugées par le tribunal du lieu où l'acte est passé, ou en cas d'offres réelles qu'il n'y aura pas de difficulté à les faire. De plus, la jurisprudence reconnait maintenant que l'élection de domicile faite en l'étude d'un notaire ne lui donne pas le mandat de pouvoir recevoir les sommes payables en son étude, ou d'en donner quittance, tellement que le débiteur ne serait pas libéré si, après avoir payé un notaire, les fonds venaient à périr ou à être détournés, sans ratification par le créancier.

Pages—Resp. Not. p. 185.

Dalloz—Resp. Vo Resp. Not. 374.

Doublet—Resp. Not. p. 138.

Mathieu—Resp. Not. p. 214.

Arignon—Resp. Not. p. 83.

Tréca—Resp. Not. p. 150.

Rutgeerts & Amiaud — Comment. t. III, 1755 *et note.*

Emond—Resp. Not. p. 228.

Dict. du Not. Vo Resp. Not. No 354.

Didio—Encycl. Not. Resp. Not. 197.

Cass. 10 *mai* 1870, *R. du N.* 3034.

Bordeaux, 11 *juill.* 1859, *D.* 60, 2, 78.

Latulippe vs. Grenier et al., 13 *C. S.* 157.

L'intervention du notaire entre parties étrangères l'une à l'autre, la demande de fonds à placer, etc...ne change

pas par le fait même la position du notaire comme tel en mandataire. Au contraire, il est dans l'exercice plein et entier de ses fonctions et dans les nécessités de son rôle quand il met en rapport des personnes qui ne se connaissent pas, quand il cherche soit un prêteur pour un de ses clients qui a besoin de fonds soit un acheteur pour un client qui veut vendre sa propriété. Par eux-mêmes, il n'y a dans ces faits rien qui indique la pensée du notaire de se constituer mandataire des parties dans l'intérêt desquelles il s'emploie—rien qui doive lui faire craindre d'engager sa responsabilité dans le cas où l'affaire viendrait à mal tourner. En réalité son rôle est celui d'un agent d'immeubles et comme notaire il ne devrait pas être tenu responsable, pas plus que les agents d'immeubles ne le sont eux-mêmes.

Treca--Resp. Not. p. 138.

Clerc—Formulaire No 1174.

Cependant, ces circonstances diverses réunies à d'autres peuvent concourir à former la conviction du juge sur le point de savoir si le mandat, dont on allègue l'existence, a été accepté par le notaire et déterminé par la suite le succès d'une action en responsabilité. Ainsi par elle-même la clause de l'élection de domicile pure et simple, abstraction faite de toute autre circonstance, ne confère pas au notaire en l'étude duquel elle est faite mandat à l'effet de recevoir les sommes stipulées payables chez lui.

R. du N. 5410.

Mais il ne faut pas oublier que l'acceptation du mandat qu'implique la clause d'élection de domicile emporte l'obligation de faire parvenir aux parties les exploits reçus pour elles. C'est-à-dire en les envoyant sous pli recommandé à la dernière adresse connue des parties, le reçu que lui aura délivré le maître de poste étant la meilleure des pièces justificatives.

Cette obligation, qu'on le remarque bien, n'est point exclusivement personnelle au notaire en exercice au moment où l'élection de domicile a éte stipulée; elle se transmet à un successeur parce que ce n'est pas la personne même du notaire mais l'étude du notaire qui est considérée comme personne morale, et ce n'est pas le notaire lui-même envisagé comme individu qu'elle a en vue dans cette élection de domicile.

Dijon, 22 *janv.* 1847, *S.* 48, 2, 201.

Cass. 2 *août* 1887, *R. du N.* 7746.

Montpellier, 4 *juill.* 1888, *R. du N.* 8228.

Nancy, 28 *mai* 1892, *R. du N.* 8787.

Contra :—

Amiaud, *J. du Not.* 1891, *p.* 114.

Stévenart—Resp. p. 136.

Mais il en serait autrement et l'élection de domicile suivrait la personne de ce dernier si elle avait été faite chez lui, dans ce cas le domicile élu serait transporté dans la demeure du notaire et prendrait fin à son décès.

Grenoble, 24 *août* 1830, *S.* 31, 2, 265.

On penserait que l'obligation du successeur du notaire, en l'étude duquel a été faite une élection de domicile, de transmettre aux parties les exploits qui leur ont été signifiés dans cette étude, ne découlant que du double fait de la réception et de l'acceptation de ces exploits, pourrait peut-être être éludée par le notaire refusant de recevoir les significations faites en son étude aux parties qui ont stipulé l'élection de domicile. C'est une erreur. Le nouveau titulaire est obligé aussi étroitement que son prédécesseur par le seul effet de la clause insérée par celui-ci dans l'acte à recevoir et à transmettre aux parties les copies d'exploits remises dans l'étude pour ces derniers; il n'y a pas là une obligation nouvelle qu'il soit libre de

contracter ou de répudier; c'est l'obligation primitive qui, attachée à l'étude et non à la personne, passe sur la tête de son successeur.

Il vaudrait mieux, pour le notaire, limiter autant que possible sa responsabilité et ne pas accepter l'élection de domicile des parties dans son étude. Son refus est d'autant plus facile vu la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis des parties.

Comme preuve de l'acceptation tacite du mandat donné au notaire, nous réitérons donc que la Cour doit admettre seulement les faits ou les actes ayant avec l'objet même du mandat une corrélation si nécessaire qu'on ne les peut comprendre et qu'ils n'ont de raison d'être que comme acte d'exécution.

Le mandataire ne contracte aucune obligation vis-à-vis de son mandant si ce n'est d'accomplir intégralement sous sa responsabilité le mandat qu'il a bien voulu assumer; rien de moins et rien de plus. Qu'il exécute littéralement le mandat et dans les limites de son acceptation, l'opération que le notaire fera comme mandataire, bonne ou mauvaise, restera aux risques et périls du client mandant.

Guillouard—Du Mandat, No 110.

Baudry-Lacantinerie—Du Mandat, 604.

Dès lors, quand un notaire intermédiaire entre prêteur et emprunteur, entre vendeur et acquéreur, aura fait connaître sans la plus minime réticence à son client, la nature et l'importance de la propriété offerte, sa situation, les circonstances accessoires et le situation hypothécaire, quand le notaire aura mis le client à même de se renseigner et de se décider en connaissance de cause, le notaire ne sera pas plus responsable que tout autre mandataire. Le notaire pourra dire qu'il est le mandataire, mais que c'est le client qui a fixé les limites, l'étendue, l'importance du mandat en acceptant de faire la transaction aux condi-

tions soumises par tel écrit. Le notaire pour avoir exécuté littéralement le mandat de son client, ne peut avoir contracté envers lui aucune obligation de garantie.

Or combien parmi nous sont assez prudents pour se prémunir contre le danger et obtenir la preuve matérielle, la preuve écrite du mandat? Pour avoir dédaigné cette preuve, facile pourtant à se procurer, précieuse à conserver, il ne pourra pas l'opposer à la thèse chérie de la jurisprudence, l'acceptation tacite du mandat. Et si, en défense, le notaire allègue qu'il n'est pas le mandataire du client, que le cient possédait tous les renseignements voulus pour décider lui-même, la cour disposée, semble-t-il, à croire davantage le client et à le juger plus digne d'intérêt et de protection vous répliquerait: prouvez-le?

Les notaires ne sont pas les mandataires légaux de leurs clients; cependant la jurisprudence les déclare mandataires en fait.

Chaput vs. Crépeau en Révision (Cassé par la Cour d'appel).

Quand le juge laisse de côté les règles du droit et motive ses décisions sur de simples présomptions subjectives, à son insu, il devient victime de son caractère et de son estomac, car on ne peut le contester sérieusement aujourd'hui c'est au notaire à prouver qu'il ne fut pas mandataire alors qu'autrefois c'était au client de prouver que le notaire avait été son mandataire, et cependant les lois n'ont pas changé.

"Il appartient aux tribunaux d'appliquer la loi et non de la fausser au grand détriment de l'utile institution du notariat."

Trib. Angoulême, 31 *jan.* 1888—*Defrénois* —*Repert. Gén. No* 4175.

Henri Gerard—Resp. Not. p. 3.

Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution tant que ses pouvoirs subsistent.

C. C. 1709.

"Dans l'hypothèse où le notaire a reçu un mandat de procéder à une vente ou s'est constitué le gérant d'affaires des parties, la responsabilité qui pèse sur lui est beaucoup plus étendue. Il est responsable de toute faute qu'il a pu commettre dans l'accomplissement du mandat dont il était chargé et il est tenu de réparer le préjudice qu'il a ainsi occasionné à ses clients. Par suite il lui appartient de prendre les précautions commandées par la prudence la plus élémentaire, afin que l'acte puisse produire un effet utile.

Fuzier Herman, Resp. Vo Notaire, 2416.

Une fois le mandat accepté le mandataire doit l'exécuter dans toute son étendue, sans en dépasser les limites, mais sans rester en deça; ce n'est pas exécuter le mandat que de faire des choses qu'il ne permet pas, mais ce n'est pas l'exécuter non plus que de ne pas faire tout ce qu'il prescrit.

Guillouard—Mandat, No 102.

"Mais cette différence n'a trait qu'à l'étendue de la responsabilité. Le mandataire, même non salarié et à plus forte raison celui qui reçoit un salaire modique, devront être déclarés responsables des fautes lourdes qu'ils commettent. Les tribunaux seront plus indulgents pour eux soit dans l'appréciation du point de savoir si la faute est assez grave pour les rendre responsables, soit pour la fixation de l'indemnité qui pourra n'être suivant le cas que d'une partie du dommage causé. Au contraire si le

mandat est salarié, le mandataire devra être responsable même de la faute légère, de celle que ne commettrait pas un homme soigneux."

4 Aubry & Rau, No 412 et notes.

37 Laurent, No 475.

Guillouard, Mandat, No 103.

Aix, 23 avril 1813. *S.* 13, 2, 295.

Cass. 2 Jour. 1832, *S.* 32, 1, 319.

Cass. 28 nov. 1876, *S.* 77, 1, 218.

Dijon, 17 avril 1873, *D.* 75, 2, 167.

Les fautes que le mandataire commet dans l'accomplissement de son mandat ne peuvent entraîner contre lui la condamnation à des dommages-intérêts que si elles causent préjudice au mandant, et dans la mesure du préjudice qu'elles lui causent. Ce n'est d'ailleurs que l'application au mandat de la règle sur les dommages et intérêts résultant de l'inexécution des obligations en général.

27 Laurent, No 465.

Pont—Petits contrats, t. I. No 986.

Paris, 29 mars 1811, *S.* 11, 2, 462.

Cass. 5 jan. 1842, *S.* 53, 1, 216.

Cass. 8 déc. 1884, *D.* 84, 1, 463.

"Il importe peu que la faute du mandataire soit une faute active, *in committendo* ou une faute d'omission, *in omittendo.* Il y a en effet des fautes d'omission qui sont aussi lourdes et dont les conséquences sont aussi graves pour le mandant que des fautes actives.

Guillouard—Mandat, No 104.

" Par exemple, dit Pothier, si celui que j'avais chargé de la gestion de toutes mes affaires, et à qui j'avais pour cet effet remis tous mes titres, m'a fait perdre mes créances en manquant de faire passer des reconnaissances à mes débiteurs ou de s'opposer à un décret des biens qui y étaient hypothéqués, il n'est pas douteux qu'il en est responsable."

Pothier—Mandat, No 47.

Le mandataire n'est responsable de sa faute que dans les limites du préjudice causé.

Baudry-Lacantinerie—Mandat, 643.

Le mandataire répond de celui qu'il s'est substitué dans l'exécution du mandat lorsqu'il n'est pas autorisé à ce faire et le mandant peut, s'il est lésé par suite de cette substitution, répudier les actes du substitué.

C.C., 1711.

Il a été jugé que le notaire, à qui une cliente confie le montant d'un prêt pour le remettre à l'emprunteur, en versant les fonds entre les mains d'un autre que l'emprunteur, sans le consentement de cette cliente, dans l'espèce le notaire de ce dernier, se substitue cette personne et se rend responsable des pertes provenant de son fait.

Desforges vs. Dufresne, 47 R. C. S. 382.

Aude vs. Chaurest, 30 C. S., 9.

Un notaire auquel un client a remis une certaine somme dans un but déterminé savoir, pour rembourser un prêt, et dégager un immeuble d'un droit de réméré, ne peut garder cet argent pour se payer de ses déboursés et honoraires. S'il le fait, il est responsable des dommages qu'en souffre ce client.

Hamel vs. Savaria, 25 R. L. n. s. 466.

A moins d'instructions spéciales de recevoir et de préparer un acte pour son client, un notaire, dans le cours ordinaire de la pratique, peut se substituer un confrère qui le recevra à sa place, surtout si le client étant présent lors de cette substitution n'a fait aucune objection.

Ricard vs. Labelle, 28 *C. B. R.* 251.

Il a été jugé par la Cour du Banc du Roi entr'autres dans cette affaire. "Lorsqu'un client confie à un notaire une somme d'argent avec instructions de veiller à l'exécution d'un prêt hypothécaire, que le notaire est responsable de la perte si, ayant reçu le mandat de remettre le montant du prêt à l'emprunteur, il le remet au notaire de ce dernier et cela même si ce fait s'est passé en présence du client qui a gardé le silence vu que ce dernier était cultivateur illettré et sans aucune connaissance des affaires".

Nous ne pouvons appuyer cette décision; au contraire elle mérite d'être critiqué sévèrement et nous croyons que l'opinion dissidente du juge en chef de la Cour d'Appel est la plus forte critique qu'on puisse souhaiter. L'affaire est si importante que nous avons cru bon de reproduire quelques unes des remarques irréfutables du juge Lamothe.

"Un mandant a toujours le droit de modifier le mandat donné à son mandataire, comme il l'entend.

"Il peut, après coup, ratifier les actes de son mandataire: cette ratification a un effet rétroactif. Il est admis par la jurisprudence établie sous tous les systèmes de lois que la présence du mandant et son silence, lorsque son mandataire fait un acte dépassant les pouvoirs donnés, lient le mandant. Ce dernier est même lié lorsqu'il donne sim-

plement raison de croire que le mandataire agit avec son consentement (art. 1730 C. civ.,). Mais sa présence aux actes faits par son mandataire, est une approbation certaine. Dans la cause de Buchanan vs. McMillan (Johnson, J.), rapportée au volume 20 L. C. Jurist., p. 105, il a été décidé ce qui suit :

" All facts denoting approbation and even silence upon the part of the mandator knowing the acts of the mandatory, involve ratification, and are equivalent to express ratification. Ratification is retroactive, and covers all that has been done by the mandatory."

" Les faits qui existent dans la cause susdite sont différents de ceux de la cause actuelle, mais les principes sont les mêmes.

" Les autorités citées par le juge Johnson, à la page 117 du rapport, s'appliquent parfaitement. Troplong écrit :

" Il n'y a pas de paroles sacramentelles pour exprimer la volonté du mandant : comme il prend sa force dans le seul consentement, il suffit que ce consentement soit certain pour que le mandat demeure ferme et assuré,

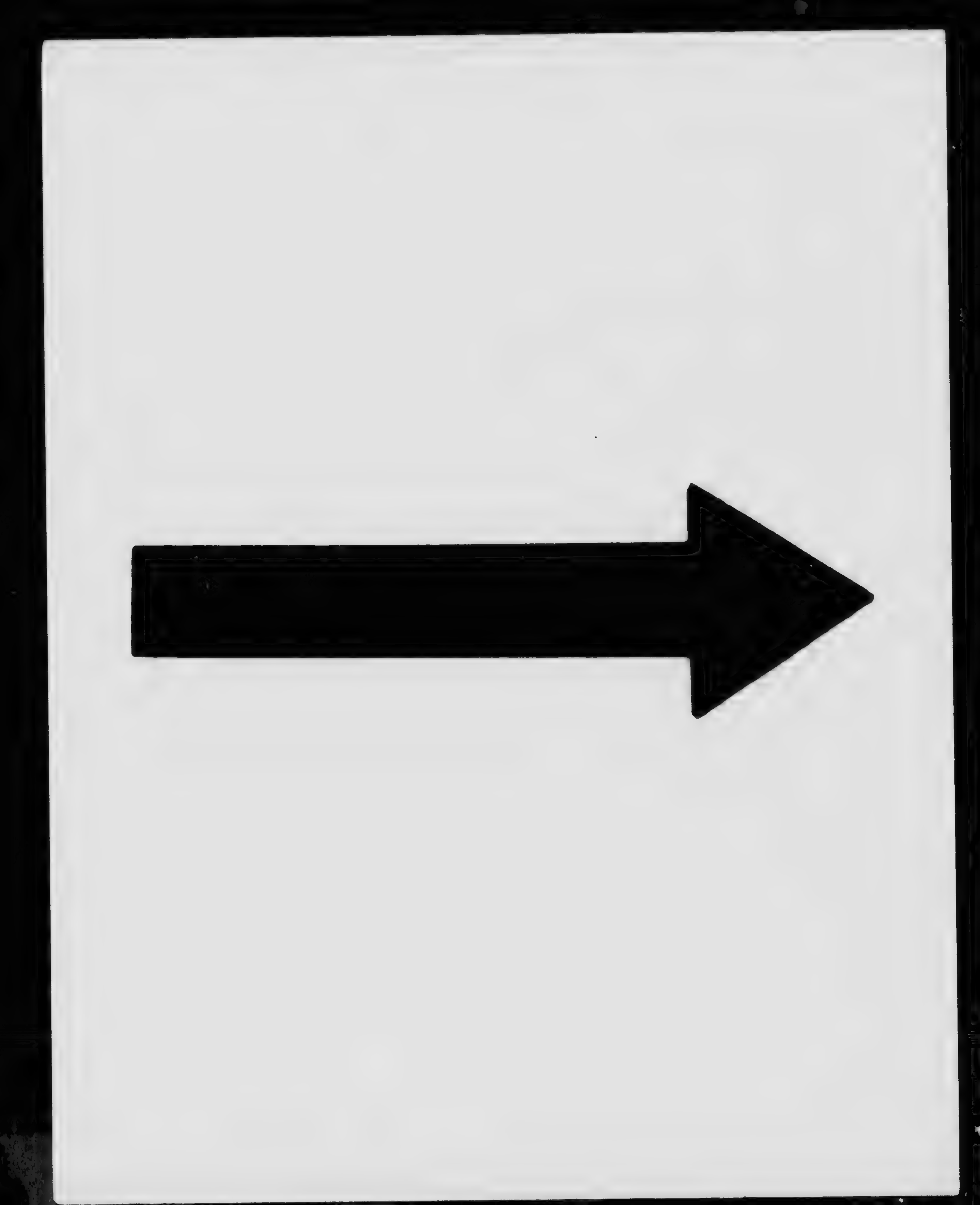
" No 116 : "Rien n'est plus raisonnable et juste. Nous avons sous les yeux une personne qui prend la gestion de vos intérêts. Vous pouvez l'empêcher, exprimer un dissentiment, mettre une opposition, et vous ne le faites pas. Qu'y a-t-il de plus certain que votre adhésion à ce que fait cette personne ? et cette adhésion n'équivaut-elle pas à un consentement exprès ? Qu'est-il besoin de paroles ou d'écrits pour attester ce qui ressort nécesssairement de votre manière d'agir ?"

" Le juge Johnson ajoute : Pothier does not hesitate to give tacit the same authority as express mandate. And at No 619 :

"Ratification équivaut à un mandat." At No 610: "All facts denoting approbation involve ratification, and are equivalent to express ratification". At 612: "If he keeps silent he ratifies." At No. 617: "Ratification is retroactive, and covers all that has been done."

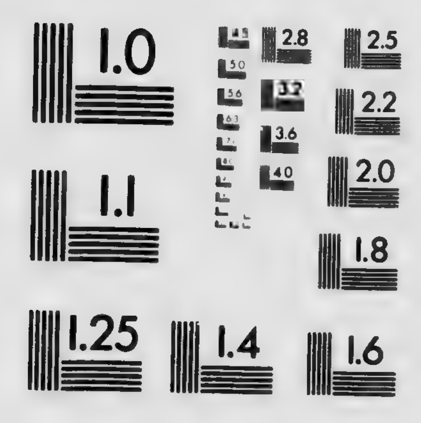
"Il a été décidé, dans d'autres causes, qu'un avocat qui, en plaidant oralement, en présence de son client, se sert de paroles diffamatoires à l'adresse d'un témoin ou d'une partie litigeante, n'encourt aucune responsabilité personnelle; la présence de son mandant, en Cour, étant une approbation et une ratification suffisante de son acte. Le cas présent est beaucoup plus favorable au mandataire Ricard. Non seulement Labelle était présent, mais il a été consulté. A ce moment Labelle savait que l'acte d'emprunt n'était pas signé par la succession Hurtubise, il venait d'approuver le choix du notaire Loranger pour recevoir l'acte d'emprunt, et il savait que les signatures des exécuteurs testamentaires de la succession Hurtubise devaient être reçues non par le notaire Ricard mais par le notaire Loranger; il savait, de plus que son emprunt devait être garanti par une hypothèque, et cette hypothèque n'existait pas encore. Il savait tout cela malgré son peu d'instruction. Malgré cela, il a consenti, soit ouvertement, soit par son silence à ce qu'une partie de la somme fût mise entre les mains du notaire Loranger. Un seul mot de Labelle eût empêché le paiement; pourquoi ne l'a-t-il pas dit s'il n'approuvait pas?

"Dans quel cas alors, si le cas présent n'en est pas un, le mandataire serait-il approuvé par son mandant? Le dépôt d'une somme d'argent entre les mains d'un notaire et la réception de ce montant en fidéi-commis ne fait pas partie essentiellement des devoirs de la profession; l'argent peut être gardé par le prêteur jusqu'à complétion de l'acte, ou être mis entre les mains d'un autre tiers.



MICROCOPY RESOLUTION TEST CHART

(ANSI and ISO TEST CHART No. 2)





"Cela n'exige aucune connaissance légale particulière. Le notaire Loranger voulut avoir possession du projet d'acte d'emprunt et faire apposer les signatures des exécuteurs testamentaires de la succession Hurtubise, hors la présence du notaire Ricard, tout en conservant le nom de ce dernier comme notaire instrumentant. Le sens légal du notaire Ricard fut alors mis en éveil: il déclara immédiatement que cela serait irrégulier. C'était son devoir de le dire. Aussi le notaire Loranger proposa immédiatement qu'il fut accepté lui-même comme notaire instrumentant, et Labelle, consulté, consentit à ce changement. Peut-on reprocher à Ricard ce changement de notaire? Non— son mandant l'a voulu.

"Pourquoi lui reprocher davantage la remise de $980.00 alors que son client, présent, y consentit légalement?

"Je ne puis arriver à un tel résultat.

"Ce changement de notaire instrumentant est le fait dominant qui a permis la fraude. Sans ce changement, le notaire Ricard fut resté chargé de recevoir les signatures des exécuteurs testamentaires; et comme ces exécuteurs auraient refusé de signer, la fraude eût été découverte immédiatement. Labelle consentit, releva le notaire Ricard de l'obligation de recevoir ces signatures, et il chargea le notaire Loranger de ce devoir important.

"De là tout le mal.

"La présente cause se distingue nettement de la cause de Awde v. Chaurest, et de la cause de Desforges vs Dufresne. Dans ces deux causes il n'y avait eu aucun consentement exprès ou tacite donné par le mandant.

"Mon opinion est que l'action de Labelle contre le notaire Ricard est mal fondée, qu'elle devrait être rejetée et que le jugement de la Cour supérieure devrait être infirmé."

Encore une fois la distinction entre le prêteur lettré ou illettré, est mal fondée. S'il y a faute de la part du notaire elle est la même, que le prêteur soit instruit ou qu'il soit illettré; la distinction faite par ces savants juges manque complètement de base. Il est bien regrettable que Ricard ait été trouvé responsable de n'avoir pas rempli un mandat qui avait été révoqué. A combien d'erreurs judiciaires serons-nous encore exposés et quand donc cessera-t-on de faire peser sur les épaules du notaire une responsabilité des plus exagérées?

CHAPITRE QUATRIEME.

PLACEMENTS HYPOTHECAIRES.

I.—PRINCIPES.

Les placements hypothécaires se réalisent tantôt par voie d'obligation ou de prêt, tantôt par voie de transport ou de quittance subrogative. Par exemple :—.

1o. Quelquefois les placements sont décidés entre le prêteur et l'emprunteur, sans le concours du notaire dont la mission se borne à recevoir l'acte de prêt et à lui donner l'authenticité, c'est le *prêt direct.*

2o. Quelquefois c'est le notaire qui prête à son nom personnel les fonds que ses clients lui confient sous sa responsabilité, c'est le *prêt par le notaire.*

3o. Généralement, c'est le notaire qui intervient comme intermédiaire et conseil entre le prêteur et l'emprunteur, les met en relation et réalise le placement par un acte, après avoir obtenu le consentement respectif des parties, c'est le *prêt négocié.*

4o. Quelquefois le notaire reçoit le mandat complet du possesseur des fonds à l'effet d'en opérer le placement sur bonne hypothèque ; il devient alors l'agent d'affaires de son client, c'est le *prêt par voie de mandat.*

5o. Rarement, il se fait le gérant d'affaires du prêteur puisque cela suppose une immixtion spon-

tanée commencée sans l'ordre et à l'insu du client qui n'en a eu connaissance qu'au cours de l'exécution, c'est le *prêt negotiorum gestor.*

La responsabilité n'est pas la même dans ces diverses situations.

Dans les trois premiers cas, il y a lieu à la responsabilité notariale proprement dite, lorsque les actes sont annulés comme faits en contravention aux dispositions du Code du Notariat.

Le rôle du notaire consistant alors dans le seul soin de revêtir de l'authenticité les conventions qu'on lui soumet.

Stévenart—Resp. Not. p. 87.

Gérard—Resp. Not. p. 9.

Demolombe — Obligations, Vol. VIII, *No* 536.

St Etienne, 7 *juill.* 1891. *Defrénois, Répert. No* 6048.

Paris, 7 *déc.* 1892. *Defrénois Répert. No* 7199.

Rennes, 21 *fév.* 1893, *D.* 94, 2, 442.

Lyon, 9 *avril* 1895, *Defrénois Répert. No* 8514.

Nimes, 23 *jan.* 1897, *Defrénois Répert. No* 9768.

Termonde, 25 *nov.* 1852, *Répert. Gén.* 1818—1855, *Vo Resp. No* 24.

Lorsque le notaire prête en son nom sous sa responsabilité les fonds confiés par le client, l'acte doit être reçu par un autre notaire; c'est donc le prêt direct.

Dans le quatrième cas, si le notaire a reçu et accepté le mandat de faire le placement, c'est la responsabilité nor-

male du mandataire qu'il encourt, responsabilité qui s'étend à l'opération toute entière jusqu'à sa consommation, à toutes les omissions, à toutes les imprudences et qui sera plus rigoureusement appréciée si le mandat est salar.

C. C. 1710.

Même dans cette hypothèse le mandataire n'est jamais responsable de l'insolvabilité du débiteur qui était *in bonis* à l'époque où la transaction a eu lieu.

Troplong—Mandat, No 371.

Dans le cinquième cas, le gérant, étant tenu d'apporter à toute transaction les soins d'un bon père de famille, serait responsable des fautes et de la négligence de nature à être reprochée à un bon père de famille.

C. C. 1045.

En matière de responsabilité notariale la jurisprudence française, qui tend de plus en plus à devenir nôtre, était anciennement flottante, incertaine. Les solutions variaient à l'infini suivant les espèces. Mais le principe général est maintenant établi. La responsabilité du notaire se trouve engagée lorsque le client s'en est remis au notaire du soin d'apprécier la valeur du gage, surtout si ce client est un prêteur sans expérience; d'autre part, il en est tout autrement quand le notaire a mis le client possédant une certaine connaissance des affaires à même d'apprécier le placement et de juger la valeur des immeubles.

Il ne suffit pas, pour tenir le notaire responsable, de prouver qu'il a négocié le prêt ;il faut encore établir d'une manière régulière et indubitable qu'il a commis une erreur inexcusable dans la négociation. C'est seulement la faute qui est génératrice de la responsabilité.

Douai, 29 jan. 1889: *R. du N.* 2224.

Poitiers, 11 *nov*. 1889: *R. du N*. 8223.

Nancy, 27 *nov*. 1895: *R. du N*. 9574.

Bourges, 20 *mai* 1902: *R. du N*. 11105.

Lyon, 13 *juin* 1903: *R. du N*. 17366.

Lyon, 3 *fév*. 1904: *R. du N*. 11800.

Il a été jugé par nos tribunaux que, quand le notaire a indiqué et conseillé au créancier un prêt et induit le prêteur en erreur sur la situation hypothécaire des immeubles de l'emprunteur, l'inexpérience du prêteur aggrave la responsabilité du notaire.

Dagenais vs. Cantin, 18 *R. L.* 175.

Afin de mieux comprendre la portée de ce principe il faut constater la différence entre le prêt négocié et le prêt par voie de mandat.

Comme nous l'avons déjà remarqué, le notaire est responsable comme tel de l'inaccomplissement des conditions nécessaires à la régularité, la validité, l'authenticité des actes de placements comme de tous les actes qu'il reçoit. Il y a plus; le notaire irait au-delà des obligations qui lui sont imposées s'il entrait dans l'examen et la critique des conventions qui lui sont présentées.

Verge—Resp'é Not. No 122.

Mais sa responsabilité ne va pas au-delà. Le fond de l'affaire ne le concerne pas. Sa mission consiste à recevoir tous les actes, contrats ou conventions auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère authentique, en assurer la date, en conserver le dépôt et en délivrer des copies et des extraits.

S. R. Q., 4575 *et* 4808.

La Cour de Toulouse a jugé, le 22 mai 1900, que le "no-

taire qui n'a été ni le mandataire, ni le negotiorum gestor des parties dont il s'est borné à rédiger l'acte de prêt. n'est pas tenu de fournir des renseignements sur la valeur des immeubles faisant l'objet du contrat d'hypothèque. "Sa responsabilité ne saurait être engagée que s'il y avait de sa part ou dol ou faute lourde."

R. du N. 10783.

Le notaire est, sinon dans l'exercice de ses fonctions, au moins dans les conditions mêmes et dans les nécessités de sa position quand il met en rapport des personnes qui ne se connaissent pas, quand il cherche soit un emprunteur qui a besoin de fonds, soit un acquéreur pour un propriétaire qui veut vendre sa propriété. Il n'y a dans ces faits pris en eux-mêmes rien qui indique la pensée, de la part du notaire, de se constituer le mandataire des parties pour lesquelles il s'emploie. C'est donc à tort que bon nombre d'arrêts décident que le notaire s'interposant pour le placement de fonds appartenant à un individu se constitue le mandataire de celui-ci et par le fait même responsable si, à raison de l'insuffisance des sûretés promises ou de toute autre manière, l'affaire vient à mal tourner.

Steevenart—Resp'é Not. p. 88.

Paul Pont—Resp'é Not.

Dalloz, 30, 2, 1831; *D.* 32, 2, 130 & 208.

Cass. 20 *oct.* 1891: *D.* 93, 1, 170.

Rouen, 29 *déc.* 1896—*R. du N.* 9961.

Cass. 28 *juin* 1899—*R. du N.* 10443.

S. V. 33, 2, 157; *S. V.* 35, 2, 105.

D. 36, 1, 17; *D.* 42, 1, 25.

D. 42, 2, 204; *D.* 42, 2, 70.

D. 45, 1, 186; *D.* 54, 2, 113.

Si le versement de fonds est effectué par la partie elle-même figurant à l'acte et y stipulant en son nom, si les circonstances excluent l'idée que le notaire ait agi à la place du prêteur, il est impossible de voir dans son interposition, dans son agissement, autre chose qu'un conseil que le client peut suivre ou ne pas suivre à son gré, qu'il suit à ses risques quand il prend ce parti et sans s'attendre à ce qu'on lui réponde de l'événement. Y voir le mandat c'est aller contre les faits et les principes, c'est fausser la règle d'interprétation de tous les auteurs. Dans le doute, l'idée du conseil doit prévaloir sur celle du mandat.

Paul Pont—Mandat, No 836.

Comme négociateur ou intermédiaire du prêt, le notaire n'est pas plus responsable que les courtiers, agents de change, ou banquiers. Or il est très rare qu'on cherche à rendre un banquier ou un courtier responsable d'un mauvais placement qu'il a conseillé. Le banquier, l'agent d'immeubles, le courtier sont, comme le notaire, des intermédiaires salariés, et ils perçoivent en général des honoraires très élevés, alors pourquoi vouloir déclarer responsable le notaire et excepter les autres?

Faut-il donc qu'il y ait toujours deux poids et deux mesures? Parce que c'est un notaire, qui, de bonne foi, conseille son client de faire un placement sur un gage dont la valeur est suffisante pour garantir une seconde hypothèque et le met à même de juger des faits, il sera tenu responsable des suites du placement si l'emprunteur devient insolvable ou le gage insuffisant parce que, dira-t-on, il y aura eu mandat donné au notaire, — la substitution du mandat au conseil s'opère si facilement dans les cerveaux quand il s'agit de rendre un notaire responsable!

Mais le gérant de banque peut impunément conseiller

son client de faire un placement de $125,000.00 s'il le juge à propos et sur deuxième hypothèque. Que la banque elle-même ait une première hypothèque de $470,000.00 il importe peu. Le gérant ne sera pas tenu responsable et la banque non plus parce que, dans ce cas-ci, on ne substitue pas si facilement le mandat au conseil. C'est le Conseil Privé qui l'a jugé ainsi dans l'affaire de Banbury vs. La Banque de Montréal.

L. R. 1918—*Appeal Cases.* 626.

En général, les décisions qui déclarent le notaire responsable lui imputent quelque tort, quelque négligence, quelque appréciation erronée: mais l'intermédiaire, s'il donne des indications de bonne foi et non à la légère, s'il émet des appréciations, ce n'est qu'à titre de renseignements et le client doit juger sous sa responsabilité. Il n'existe aucune raison pour traiter le notaire agissant comme simple intermédiaire autrement que le banquier, l'agent de change ou le courtier qui dirigent leurs clients dans le placement de leur fortune.

N'est pas responsable le notaire rédacteur de l'acte de prêt lorsqu'il résulte que ce notaire n'a été ni le mandataire, ni le negotiorum gestor du prêteur, que celui-ci est intervenu à l'acte et a remis les fonds à l'emprunteur, que l'officier public n'a pas agi sans la participation du prêteur et n'a été que le rédacteur des conventions arrêtées entre les parties.

R. du N. 10976.

Le notaire est l'intermédiaire naturel des placements et d'un grand nombre d'achats. S'il propose à son client d'acquérir un immeuble qui est plus tard revendu à perte, le client sera-t-il fondé à rendre le notaire responsable de cette perte: évidemment non! et pourtant quelle

différence y a-t-il entre ce cas et celui d'un placement hypothécaire proposé par un notaire?

Les tribunaux se sont déjà prononcés en ce sens. Le notaire intermédiaire des parties dans un prêt ne devient pas par cela seul, le mandataire ni leur gérant d'affaires, son rôle étant uniquement de mettre en rapport le prêteur et l'emprunteur; celui qui s'y borne ne saurait en dehors de toute faute imputable encourir de ce chef aucune responsabilité.

R. du N. 9430, 9961, 9396, 10443.
Bauby—Resp'é Not. p. 431.

Comme conseil nous avons déjà vu que le notaire en loi n'est pas responsable. Il est toujours plus ou moins le conseil de ses clients et il n'existe aucune raison pour que ses conseils en matière de placements hypothécaires l'engagent d'une manière plus étroite que ses conseils en matière d'acquisition d'immeubles. L'avocat donne des conseils qui n'engagent pas sa responsabilité alors pourquoi en serait-il autrement pour le notaire?

Sans doute, nous jouissons de la confiance générale et nous mettons tous nos soins, tous nos efforts, à la mériter. Peut-on supposer qu'un notaire ou un avocat donne à ses clients des conseils contraires à ce qu'il croit être juste et utile à leurs intérêts? Nous pouvons nous tromper et nous ne saurions tout savoir et apprécier toutes choses avec infaillibilité. Nos occupations ne nous permettent pas d'ailleurs de tout apprécier par nous mêmes. Sur beaucoup de points, nous devons nous borner à transmettre au prêteur les renseignements fournis par l'emprunteur. C'est au prêteur à examiner lui-même, à se renseigner, à se rendre compte. Est-il bon de désintéresser, d'enlever l'attention des clients de leurs propres affaires pour faire peser sur le notaire une responsabilité écrasante?

Gérard—Resp. Not. p. 14.

La tâche du notaire n'est-elle pas déjà assez difficile sans lui mettre sur les épaules une responsabilité exagérée?

En fait, les hommes d'affaires sont très défiants. Tout en accordant au notaire, que confiance méritée, ils savent fort bien prendre des informations sur les affaires qui leur sont proposées. Les affaires ne se traitent jamais de confiance: lorsqu'on affirme le contraire c'est par politesse ou par intérêt.

Comme mandataire ou negotiorum gestor le notaire serait responsable des fautes commises dans sa gestion, aux termes des articles de notre Code 1709, 1710, et 1043.

Mais encore une fois il ne faut pas confondre la situation du notaire en matière de placements avec celle d'un mandataire.

Le mandataire agit seul; il décide des intérêts de son mandant dans la limite des pouvoirs qu'il a reçus; il est facile de comprendre que sa responsabilité soit lourde surtout lorsqu'il est rétribué.

Quelle différence avec le notaire négociateur qui se borne à indiquer, à proposer, à conseiller! Ce n'est pas lui qui décide et il ne saurait encourir la responsabilité de l'opération pas plus qu'un mandataire qui agirait en présence et avec l'assentiment de son mandant. On ne peut pas considérer le notaire comme le mandataire du prêteur lorsque celui-ci assiste à l'acte de prêt, car par ce seul fait, ou bien il ratifie la décision prise, ou bien il décide lui-même et alors il n'y a plus de mandat.

Beaucoup de gens s'imaginent que le fait par le notaire d'avoir reçu en dehors de l'honoraire du contrat de prêt l'émolument ou la commission d'usage en cette matière

constitue le notaire à priori mandataire du prêteur. Alors pas de responsabilité si le notaire s'était borné à la perception de l'honoraire d'acte proprement dit. On pourrait soutenir cette opinion si la commission était payée par le prêteur mais c'est l'emprunteur qui la paye. Le notaire, dans ce cas est un intermédiaire [illegible] plus ni moins, tout comme le courtier; la question [illegible]aire ne peut pas modifier la position respective [illegible]rties vis-à-vis du notaire.

Lyon, 3 juillet 1888, *R. du N.* 2324:

D'autre part on a déjà soutenu dans la cause de Gervais vs Charbonneau que le fait pour un emprunteur d'avoir signé un contrat de prêt présenté par un notaire et de lui avoir laissé ce contrat entre les mains constituait de la part de l'emprunteur un mandat en faveur du notaire de recevoir les deniers prêtés. Il a été décidé que pareille prétention n'est pas fondée. Le notaire, en présentant à l'emprunteur [illegible] contrat de prêt pour qu'il le signe, ne fait qu'un acte [illegible]essionnel ordinaire. L'emprunteur signe l'acte de prêt [illegible] est ce qu'il a à faire) et le remet au notaire pour que celui-ci fasse signer le prêteur. Tout cela est dans l'exercice des fonctions du notaire. Quel est d[illegible] le mandat donné au notaire par l'emprunteur en lui remettant cet acte? C'est comme notaire de tout simplement continuer et compléter cet acte. Cela n'a pas besoin d'être dit et s'infère du fait qu'un notaire agit comme tel. Les pouvoirs que l'on donne à ceux qui exercent certaines professions ou fonctions de faire quelque chose dans le cours ordinaire des affaires dont ils s'occupent, n'ont pas besoin d'être spécifiés, mais s'infèrent de la nature de telle profession ou fonction.

C. C., 1705.

Gervais vs Charbonneau, 38 *C. S.*, 330.

En signant l'acte et en le remettant au notaire tout ce que l'emprunteur a donné au notaire est un mandat non pas de recevoir les deniers pour lui, mais de clore l'acte et lui donner en sa qualité de notaire le caractère d'authenticité; rien de plus.

Troplong—Mandat, 131.

Guillouard—Mandat, No 45.

Il a été jugé, que le notaire, qui a rédigé et reçu un acte de prêt sans reproche quant au fond et quant à la forme et qui a accompli son mandat avec toute la diligence voulue, en faisant enregistrer l'acte de prêt, et obtenant une renonciation au privilège des ouvriers et fournisseurs, tel que suggéré et demandé par le prêteur, en sorte que dans le cours ordinaire des choses le prêteur était à l'abri de tout ennui, ses désirs étaient accomplis et ses intérêts sauvegardés en autant que la chose pouvait dépendre du notaire comme participant au prêt, n'est pas responsable s'il appert que l'emprunteur par audace et tactique frauduleuse insoupçonnée de part et d'autre s'est arrangé pour soutirer et voler la somme prêtée par le prêteur, le notaire n'ayant pas été chargé par le prêteur d'aviser celui-ci quant au placement et à la garantie offerte et ayant été induit en erreur par le prêteur lui-même en mentionnant dans l'acte d'obligation une construction que le prêteur disait avoir visitée mais qui n'existait pas, et en insérant dans cette obligation une clause d'assurance en matière ordinaire.

Chaput vs Crépeau—Lafontaine, J.

La Cour de Révision décidait dans cette même cause que "dans le cas où une personne âgée de 75 ans, sans expérience ni instruction, fait un prêt hypothécaire sur une maison, qu'elle donne à son notaire instruction de voir à la passation de l'acte, de bien faire attention qu'elle ait

une première hypothèque, de s'assurer qu'il n'y a aucun privilège enregistré sur la propriété et de prendre une police d'assurance pour garantir son prêt, et que plus tard s'il est découvert qu'elle a été victime d'un escroc qui lui a donné une hypothèque sur un lot vacant, le notaire a rempli son mandat avec négligence et il est responsable des dommages que la prêteuse a soufferts."

Faut-il voir dans la jurisprudence de ces dernières années le résultat de l'impression fâcheuse qu'à laissé dans les esprits, la conduite de quelques notaires et l'influence hostile qui s'est élevée contre le corps entier à la suite de quelques abus heureusement exceptionnels? Sans doute, on ne saurait trop punir les notaires imprudents et coupables qui ont méconnu le caractère auguste dont ils sont revêtus. Mais il ne faut pas, qu'à raison de ces quelques abus, l'on s'élève contre une institution qui a offert, dans tous les temps et dans la grande majorité de ses membres, des exemples de vertus civiles, ni que l'on mette sur le même pied le notaire qui, de bonne foi, est devenu victime de la fraude d'un autre, et celui qui est un escroc. C'est surtout aux magistrats, interprètes de la loi, à se montrer inaccessibles à cette influence du moment et à se placer constamment au-dessus des passions humaines. Car eux aussi deviennent sujets à l'erreur et cependant n'assument aucune responsabilité quant aux suites de ces erreurs judiciaires.

Quand un notaire agit comme mandataire, il est responsable de ses actes comme mandataire en vertu du droit commun. Comme tout débiteur, il n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au temps où l'obligation a été contractée lorsque ce n'est point par son dol qu'elle n'est point exécutée.

C. C. 1074.

Or un notaire ne prévoit pas la fraude d'un client car

s'il s'en doutait et passait outre il y aurait alors dol de sa part.

Dalloz—Vo Resp'é Not. No 500.

"En toute justice n'est-ce pas être exigeant vis-à-vis d'un notaire de lui dire qu'il aurait dû deviner ou soupçonner qu'il pouvait s'agir d'une incroyable escroquerie" ainsi que le remarque le juge Pelletier dans la cause de Ricard vs Labelle.

R. J. Q. 28 C. B. R. p. 260.

Or toutes les fois que le notaire n'a pas connu les intentions frauduleuses de ses clients le notaire doit être indemne.

Bauby—Resp. Not. p. 237 note 4.

Trib. Seine, 26 août 1838: *J. N.* 10185.

Cass. 3 mars 1869; *R. du N.* 2375.

Cass. 5 jan. 1886; *R. du N. No* 7287.

Comme notre étude allait sous presse nous avons eu le plaisir de voir la Cour d'Appel casser la décision de la Cour de Révision dans l'affaire Chaput vs Crépeau et confirmer notre opinion et nos idées.

La décision est tellement importante que nous avons cru utile d'en citer le rapport au long:—

" Action en dommages contre un notaire. La demanderesse intimée réclame $3248 du notaire, savoir $2800, montant prêté et $448 intérêt à 8 pour cent, en alléguant qu'elle a perdu ce montant par la faute et l'incurie du défendeur-appelant.

" La demanderesse-intimée avait $2800 qu'elle désirait prêter. Un nommé Legault qui eût connaissance de cela, on ne sait comment, alla trouver la demanderesse et lui

demanda à emprunter cette somme, en offrant comme garantie une propriété en construction. La demanderesse prêta l'oreille à la proposition, et alla avec Legaut visiter la propriété. Legault lui fit voir une maison en construction d'une bonne valeur, la lui fit examiner, et obtint par là son assentiment au prêt. Legault s'étant enquis du nom du notaire de la demanderesse, cette dernière lui nomma le défendeur-appelant, et tous deux se rendirent au bureau de ce dernier. La demanderesse déclara qu'elle avait visité l'immeuble, qu'elle en était satisfaite, et que l'emprunteur Legault allait remettre les titres qu'elle voulait faire examiner par le notaire. Les titres furent livrés. Ces titres démontraient que le nommé Legault était propriétaire d'un immeuble portant le No 2603-260 du cadastre de la Paroisse St-Laurent. La demanderesse mit ses instructions par écrit, et les transmit au notaire. Après s'être procuré un certificat de recherches, et après avoir obtenu renonciation aux privilèges de constructeur, l'acte d'emprunt fut signé et l'argent fut livré à Legault. Après les premiers six mois Legault paya les intérêts au taux de 8 pour cent, les faisant passer par les mains du notaire. Lorsque le second semestre devint échu, avec un versement de capital, Legault s'excusa de ne pouvoir payer, en disant que les maisons n'étaient pas louées. Un certain temps après, la demanderesse-intimée découvrit que l'immeuble que Legault avait hypothéqué en sa faveur était un lot vacant, que l'immeuble que Legault lui avait fait visiter, et sur lequel des constructions étaient en érection, ne lui appartenait pas. La fraude de Legault était découverte. La demanderesse poursuivit Legault, obtient jugement contre lui, et même le fit arrêter aux Etats-Unis, où il s'était enfui. Elle fit commencer des procédés d'extradition, mais les discontinua, trouvant qu'ils coûtaient trop cher.

"Voyant que tout était perdu, la demanderesse se re-

tourna vers le notaire, l'accusa d'avoir été cause de la perte de son argent, lui fit signifier un avis régulier et intenta la présente poursuite.

" Les fautes que la demanderesse-intimée reproche au notaire sont les suivantes:—

1. De ne pas avoir vérifié que le lot hypothéqué était un lot vacant et non un lot construit;

2o. De ne pas avoir vérifié suffisamment les privilèges d'ouvriers;

3o. De ne pas avoir obtenu une police d'assurance contre l'incendie avant de livrer l'argent à Legault. Chacun de ces reproches doit être examiné séparément.

" Il n'entre pas dans les fonctions ordinaires des notaires de visiter les immeubles ni de les évaluer. Si on veut leur confier ce travail, il faut le leur demander clairement, et il faut, de plus, que le notaire consente à s'en charger. La demanderesse s'est chargée elle-même, dans le cas présent de visiter l'immeuble et de l'estimer. C'est cette visite qui a été la cause initiale de la perte de son argent. Le notaire n'a participé en rien à l'erreur dans laquelle la demanderesse a été entraînée par Legault, ni à la fraude de ce dernier. C'est après cette visite des lieux, que la demanderesse-intimée s'est rendue chez le notaire. C'est elle-même qui a déclaré au notaire qu'elle avait fait déjà la visite et l'estimation de l'immeuble. C'est elle-même qui a dit au notaire que Legault avait en mains les titres de cet immeuble. L'identification de l'immeuble avec les titres se trouvait faite. Elle a fait suivre ses instructions d'une lettre disant que Legault avait les titres *voulus*.

Cette lettre se lit comme suit:—

"Mons. notaire Crépeau.

Je prête à M. Legault sur une propriété à Villeray de cinq logements pour trois ans à huit du cent.

Intérêt tous les 6 mois et me donnera $150 tous les ans.

Il vous porte les papiers voulus. Je compte sur vous pour m'assurer mon argent.

S'il vous plaît pour l'assurance vous y verrez.

Madame William Gariépy.

"C'est une maison neuve je voudrais que vous mentionnerez que tout soit payé les matériaux."

"Comment le notaire pouvait-il savoir que la maison en construction visitée par la demanderesse n'était pas bâtie sur le lot dont les titres lui étaient remis par Legault et la demanderesse elle-même?

"La Cour de révision dit que le titre par Legault, daté de quelques jours auparavant, ne mentionnait pas les bâtisses, et que c'était suffisant pour donner l'éveil au notaire. Cet indice, à mon avis, était sans importance. Le titre ne disait pas "sans bâtisse". De plus, Legault, par ce titre, était chargé de payer les taxes depuis le 1er février 19[illegible]1, quatre ans auparavant, ce qui indiquait que son droit à l'immeuble remontait à une époque antérieure à son achat. Ce dernier indice était plus éloquent que le défaut de mention des bâtisses. Il y avait d'autres raisons qui éloignaient tout soupçon. Trois personnes renonçaient aux privilèges de constructeur qu'elles avaient sur le lot No. 2630 du cadastre de St-Laurent, elles signaient un écrit à cet effet. Legault donnait une déclaration solennelle appuyant cette renonciation et décla-

rant pas d'autres privilèges. C'était suffisant pour tout homme, même très prudent. Le premier reproche n'a donc pas de fondement.

"Le second reproche n'en a pas davantage. Il n'est pas prouvé qu'il y avait d'autres privilèges sur l'immeuble visité par la demanderesse. Il n'est pas prouvé que les trois ouvriers qui ont renoncé à leurs privilèges, n'étaient pas ceux qui construisaient la maison évaluée par la demanderesse. On peut demander au notaire d'exercer la prudence d'un bon père de famille, mais non d'être devin.

"Le troisième reproche fait au notaire, c'est qu'il n'a pas exigé la remise d'une police d'assurance avant de livrer l'argent à Legault. En fait, cela est vrai; le reproche est mérité. Le notaire et deux témoins prétendent que la lettre de la demanderesse reproduite ci-dessus ne lui a pas été remise; la demanderesse avec deux autres témoins jurent dans le sens contraire. Cette contradiction à mon avis, n'a pas d'importance. Le notaire avait reçu l'argent en dépôt. C'est de ce dépôt que découle sa responsabilité. La somme prêtée ne devait être remise à Legault que si ce dernier accomplissait lui-même ses obligations; et, au nombre de ses obligations était celle de protéger le prêt par une police d'assurance contre le feu. Le notaire, avant de se dessaisir de l'argent, devant s'assurer qu'une police d'assurance avait été émise et avait été transportée à sa cliente. L'argent prêté ne devait pas rester exposé une seule minute au risque d'un incendie. Si le prêt avait été réellement garanti par des constructions et si ces constructions avaient été détruites par le feu, après la remise de l'argent, le notaire serait responsable de la perte. Mais il n'est pas survenu d'incendie; comme question de fait, aucune construction n'existait sur le lot hypothéqué. Une police d'assurance n'aurait donné aucune garantie.

"Mais, dit-on, l'assurance aurait refusé d'assurer des constructions qui n'existaient pas, et par là, la fraude aurait été découverte. C'est là une hypothèse, hypothèse qui ne repose pas même sur des probabilités. Une personne peut obtenir une police contre l'incendie sans que la compagnie d'assurance fasse aucune vérification. La compagnie s'en rapporte aux représentations faites; elle est bien protégée puisque, en cas d'incendie, la police pourra être déclarée nulle pour fausses représentations. La police ne mentionne pas généralement le numéro du cadastre. Legault eût-il apporté une police d'assurance que cela n'aurait rien changé; c'eût été la continuation de la même fraude; la police n'aurait eu aucune valeur.

"Le défaut d'avoir exigé une police d'assurance n'est pas la cause de la perte de l'argent, pas même la cause secondaire. La cause de la perte réside toute entière dans la fraude commise par Legault à l'égard de la demanderesse elle-même. Le notaire répond de sa faute, mais il ne doit que les dommages qui sont la conséquence immédiate de sa négligence. Il n'y a pas de relations directes entre l'absence d'assurance et la perte de l'argent.

"La Cour supérieure a rejeté l'action. Ce jugement n'aurait pas dû être infirmé par la Cour de Révision. Ce dernier jugement est erroné et doit être infirmé."

Nous espérons que cette décision mettra fin à l'indécision et l'arbitraire caprice dont ont fait preuve les tribunaux. Il est en effet impossible que les notaires, pendant toute leur carrière, aussi bien dans l'exercice de leurs fonctions que pour les actes extérieurs, soient comme en équilibre sur une corde tendue sans autre balancier que des arrêts contradictoires.

Le notaire doit remplir le mandat qui lui est confié mais il ne doit pas le dépasser. Un notaire qui reçoit de

l'acheteur d'un immeuble une somme d'argent, à compte du prix de vente, avec instruction de payer les hypothèques et autres charges sur l'immeuble et qui, en outre, acquitte, à même ces derniers, d'autres dettes du vendeur n'affectant pas la propriété, dépasse son mandat, et il est tenu de rembourser à l'acheteur le montant qu'il a payé sans autorisation.

Malo vs Archambault, 52 *C. S.* 363.

Nous avons vu qu'il arrive rarement que le notai agisse comme negotiorum gestor. La jurisprudence a prononcé de très nombreuses condamnationss de ce chef en confondant le négociateur avec le negotiorum gestor et bien souvent en mettant au service du mandat tacite, invoqué par surcroît, les présomptions, mode de preuve exclusivement réservée à la gestion d'affaires.

La Cour de Cassation a décidé que lorsqu'un notaire a proposé et recommandé à un de ses clients un placement hypothécaire dont il a été le seul négociateur et en vue du quel il s'était chargé de recueillir et de fournir au prêteur tous renseignements et évaluations sur les biens de l'emprunteur, sans que le prêteur qui demeurait dans une ville éloignée de ces biens eut été mis en rapport avec l'emprunteur et eût même comparu à l'acte où il a été représenté par un clerc du notaire, lorsque d'autre part les garanties offertes à la sûreté du prêt se sont trouvées insuffisantes, une partie des immeubles hypothéqués n'appartenant pas en réalité au débiteur, c'est à bon droit que le notaire est déclaré responsable de cette insuffisance et condamné à indemniser le prêteur.

Cassation, 3 *avril* 1901. *R. du N.* 10782.

Il a été aussi jugé que "le notaire à qui une cliente confie le montant d'un prêt pour le remettre à l'emprunteur agit comme mandataire *ad negotia* dans l'exécution de ce

mandat, et en versant les fonds entre les mains d'un autre que l'emprunteur lui-même, notamment le notaire de ce dernier il se substitue cette personne et il est responsable des pertes provenant de son fait.

Awde vs Chaurest, 30 *C. S.* 9.

Dufresne vs Desforges, 1912—*R. C. Supr.* 382.

II. QUELQUES PRECAUTIONS A PRENDRE PAR LE NOTAIRE MANDATAIRE.

En général les précautions à prendre pour ces placements se rattachent à la personne du prêteur, à celle de l'emprunteur, à la nature, la valeur et la situation hypothécaire des lieux hypothéqués, et à la régularité des titres de propriété.

(A). PERSONNE DU PRETEUR.

Il semblerait qu'on n'a pas à se préoccuper de la personne du prêteur lorsqu'on fait un placement, cependant au point de vue de la responsabilité du notaire la jurisprudence fait une distinction importante.

Si le prêteur est ancien notaire, avocat, financier, banquier, un homme éclairé en un mot, connaissant les affaires et pouvant se rendre compte comme le notaire de la valeur du prêt, l'action en responsabilité contre le notaire sera reçue difficilement.

Dijon, 28 *mars* 1906, *R. du N.* 13260.
Toulouse, 4 *juill.* 1902, *R. du N.* 13259.
Rocroy, 19 *déc.* 1906, *R. du N.* 13099.
Melun, 20 *déc.* 1907, *R. du N.* 14229.

Au contraire si le prêteur est un homme illettré, un cultivateur, un domestique, une femme âgée, l'action a de grandes chances de succès.

R. du N. 2972.
Chaput vs Crépeau—Révision.
Ricard vs Labelle, 28 *B. R. p.* 251.

Cette distinction est mal fondée. Dans les deux cas,

le notaire prend les mêmes précautions, ne négligeant, pour la sécurité du prêteur, rien lui paraissant utile, et s'il se trompe quelque fois il n'y a faute que s'il s'agit de l'omission d'une formalité nécessaire pour la validité des actes qu'il reçoit. En tout cas, la faute est la même que le prêteur soit instruit ou qu'il soit illettré, et la distinction manque complètement de base.

Tenons en compte cependant, puisqu'on la retrouve dans la plupart des décisions judiciaires françaises concernant la responsabilité notariale et la responsabilité civile en matière de placements; car ici certains juges tendent à suivre ce courant dangereux. Dans cet ordre d'idées, certains notaires hésitent à placer les économies de domestiques. Une cuisinière qui fait un placement parle toujours du notaire comme de son débiteur; elle dit facilement qu'elle est sa créancière et consulte une infinité de personnes sur la valeur du placement avant et après. Quand il y a retard dans le paiement des intérêts elle exprime ses craintes à tout le monde. Il suffit de trois cuisinières inquiètes, dit-on, pour ébranler la réputation de la meilleure étude.

Les placements de peu d'importance présentent aussi d'autres inconvénients: les frais sont toujours très élevés parce qu'il faut prendre les mêmes précautions, accomplir les mêmes formalités que pour un placement important. Les risques sont relativement plus grands parce que les frais judiciaires de la vente au shérif absorbent dans ce cas la plus grande partie de la valeur du gage quand il faut y passer. N'est-ce pas qu'il serait bon dans l'intérêt du crédit immobilier, du petit propriétaire, du prêteur comme du débiteur, de simplifier la procédure pour la vente au shérif qand il s'agit de prêts hypothécaires au-dessous de mille dollars.

Il arrive quelque fois que le prêteur apparent n'est qu'un prête-nom. (Lorsque cette simulation ne nuit à personne elle n'a rien de répréhensible, l'exercice des droits par prête-nom n'étant pas interdit). Mais si le notaire était le véritable prêteur l'acte reçu par lui serait évidemment nul comme acte notarié et ne serait valable comme acte sous seing privé que s'il était signé par les parties.

(B). LA PERSONNE DE L'EMPRUNTEUR.

Le notaire mandataire du prêteur doit connaître la capacité de l'emprunteur; il serait responsable de la nullité du prêt pour cause de minorité de ce dernier.

Cass. 19 juin 1850. D. 50, 1, 308.

L'emprunteur devrait posséder l'exactitude en affaires, sinon les intérêts seront irrégulièrement payés. Ceci entraînerait des plaintes de la part du prêteur contre le notaire qui a conseillé le prêt et l'emprunteur poursui... se plaindrait à son tour s'imaginant que le notaire ... l'instigateur de l'action.

Parfois le notaire avance les arrérages des intérêts pour se soustraire aux réclamations du prêteur. Ce paiement peut faire supposer qu'il se considère comme responsable de l'exécution des engagements contractés par l'emprunteur au lieu d'y voir simplement un moyen pour lui de se débarrasser de plaintes ennuyantes. Cette circonstance ne peut d'elle-même être d'un grand poids pour faire déclarer le notaire respo...able du placement.

Doublet—Resp. Not. p. 145.

Arignon—Resp. Not.

Amiens, 27 *nov.* 1889, *R. du N.* 8224.

Il faut que la loyauté de l'emprunteur ne laisse rien à désirer car les embarras qu'un emprunteur déloyal peut créer au prêteur et au notaire sont inimaginables.

A la campagne tout le monde se connait mais il ... difficile au notaire dans une ville importante de connaître suffisamment les emprunteurs qui se présente... et c'est alors que le notaire devrait inviter le prêteur à ...

dre lui-même des informations afin qu'il n'ait pas de reproches contre le notaire.

Quant à la capacité de l'emprunteur qui peut être en état de faillite, mineur, interdit, pourvu d'un conseil judiciaire ou sous puissance de mari, nous référons au livre intitulé Tutelles & Curatelles d'un de nos confrères les plus éminents; son ouvrage fait autorité.

En principe, les notaires ne sont pas responsables de la capacité légale des parties contractantes. Il doit en être ainsi alors surtout que le notaire n'a pu pour une raison quelconque connaître l'incapacité de l'une des parties. S'il présentait et recommandait particulièrement un emprunteur frappé d'incapacité que le prêteur l'acceptât, le notaire pourrait être déclaré responsable. Il ne faudra pas oublier l'état civil de l'emprunteur.

(C). NATURE ET VALEUR DU GAGE.

La valeur du gage est et doit être l'une des principales préoccupations du prêteur. Ce n'est pas le notaire qui peut le renseigner à cet égard. S'il donne un avis sur ce point ce ne peut être qu'approximatif, sur des renseignements plus ou moins intéressés, plus ou moins vagues, et fournis par l'emprunteur et les tiers. Pour savoir ce que valent les immeubles, il faut les visiter, vérifier, et évaluer. C'est un travail d'expert qui n'est ni dans les aptitudes ni dans les devoirs du notaire. En le lui imposant, on rendrait impossible sa mission déjà si ardue. Il appartient au notaire de se garder de proposer à un petit capitaliste un prêt s'il n'est pas en première hypothèque sur un gage d'une importance telle qu'il soit inaccessible au prêteur au cas de vente forcée, fut-il d'une valeur bien supérieure au passif inscrit. Ce prêteur en effet, ne pouvant se charger du gage, sera forcément à la merci d'une mévente toujours possible.

Les notaires devraient inviter formellement les prêteurs à se rendre compte par eux-mêmes de l'importance des garanties offertes mentionnées dans l'obligation, voir à ce que le prêteur les aient acceptées comme suffisantes, après un examen personnel, et s'abstenir de toute visite sur les lieux, parce que les tribunaux y voient un motif d'appliquer au notaire une responsabilité plus rigoureuse au lieu d'y puiser des motifs d'indulgence envers lui qui a pris toutes les précautions possibles.

La valeur des immeubles n'est pas invariable; au contraire elle est soumise à des fluctuations considérables, et nous renvoyons le lecteur sur ce point à la belle étude de Me Faribault sur la valeur économique du prêt, publiée dans notre Revue.

Certaines personnes croient que le notaire ou l'avocat quand on lui a remis des titres à examiner, doit identifier la propriété mentionnée dans les titres avec celle que le client a examinée, et sur laquelle il désire prêter ses fonds. C'est là évidemment, une grande erreur. Nonobstant l'opinion du juge Pelletier (voir Ricard vs Labelle, 21 R. du N. 341), le notaire n'est pas obligé sous sa responsabilité, ni comme notaire, ni comme mandataire, de constater si le numéro donné correspond au numéro du cadastre contenu dans les titres, ou de procéder lui-même à la vérification de la propriété que son client dit avoir examiné avec celle dont on lui remet les titres à moins d'un mandat spécial, précis et explicite à cet effet.

Le notaire n'est pas obligé de procéder à des vérifications hors de son étude.

Cass. 6 juin 1894. D. 94. 1, 359.

Gérard—Résp. Not. p. 29.

" Il n'entre pas dans les devoirs du notaire, non plus que dans les devoirs de l'avocat qui examine les titres, de faire cette vérification. C'est le prêteur lui-même qui, par un estimateur expert, ou par lui-même, se charge de cette besogne. Le notaire et l'avocat doivent vérifier si l'immeuble appartient à l'emprunteur et s'il est exempt de charges antérieures. Il n'entre pas dans les fonctions ordinaires des notaires de visiter les immeubles ni de les évaluer. Si l'on veut leur confier ce travail, il faut le leur demander clairement et il faut de plus que le notaire consente à s'en charger."

1919 *Chaput vs Crépeau—C. d'Appel, Lamothe, J. en C.*

C'est l'opinion qu'émit le Juge en Chef de la Cour d'Appel.

Les titres apportés, les déclarations des parties à ce sujet, les détails fournis par les comptes de taxes foncières étant les moyens ordinaires, suffisent pour l'identification de la propriété. Le notaire, en qualité de mandataire, n'est tenu qu'aux précautions ordinaires; il ne peut être tenu de faire des recherches hors de son étude à moins d'avoir reçu mandat exprès ou tacite à cet effet.

Marseilles, 12 *août* 1906. *R. du N.* 13455.

Le notaire n'est tenu qu'aux précautions ordinaires car on ne peut supposer qu'à chaque transaction il a affaire à des gens qui veulent commettre des fraudes; il lui faudrait être doué d'une intelligence plus qu'humaine pour deviner la fraude.

Quand un pauvre diable qui ne connait rien des affaires ni de la vie, apporte ses fonds au notaire en lui disant de placer cela pour lui, il serait préférable de prendre alors toutes les précautions vu la sévérité de la jurisprudence. Il serait bon d'avoir, pour identifier la propriété à être hypothéquée, un certificat d'arpenteur juré ainsi qu'un certificat d'évaluateur établissant la valeur du gage. Il faudra voir à la police d'assurance et son transport, et de se renseigner avant de faire le prêt sur la quotité des taxes générale et spéciales, ecclésiastiques et scolaires sans compter les différents privilèges.

Faribault, 21 *R. du N.* 257.

Mais le notaire comme tel ou comme mandataire n'est pas tenu de prendre plus de précautions que sa fonction ne lui dicte. Ainsi le notaire qui a rempli son mandat dans toute son étendue ne peut être tenu responsable.

Le notaire sera responsable de la situation hypothécaire s'il a un mandat de faire l'examen de titres et omet de faire mention d'une hypothèque. C'est un examen très

difficile, pour lequel une parfaite connaissance des affaires est indispensable, et que le notaire doit faire avec une attention d'autant plus grande que sa responsabilité peut se trouver très gravement engagée s'il a été induit en erreur. L'erreur de droit commise de bonne foi par un notaire en faisant un tel examen ne saurait engager sa responsabilité civile, comme pour tout autre mandataire.

Ricard vs Labelle, 21 *R. du N.* 341.

Si le notaire est le mandataire du prêteur il serait prudent de sa part de ne remettre les fonds qu'après avoir constaté par un certificat de recherches que l'acte de prêt est enregistré au long et après avoir veillé à l'accomplissement de toutes les autres formalités.

Après la rédaction de l'acte de prêt il y a certaines formalités destinées à assurer l'effet des stipulations qu'il contient, mais la jurisprudence admet, d'une manière générale, que le notaire n'est pas responsable de l'inaccomplissement des formalités postérieures à la perfection de son acte et utiles pour assurer l'efficacité des droits des parties telles que transcription, inscription, signification, renouvellement d'inscription à moins qu'il n'en soit spécialement chargé.

Cass. 14 *fév.* 1858, *S.* 1855, 1, 171.

Si cependant un notaire avait l'habitude d'enregistrer ses actes de prêt sans y être autorisé, le défaut de ce faire n'engagerait pas sa responsabilité.

Pour résumer: en matière de placement hypothécaire sous forme de prêt, obligation, transport de créances, ou quittance subrogative il faut toujours avoir devant les yeux ces quatre grandes vérités:

1o. Le notaire n'est pas réputé de droit le mandataire

légal des parties; il faut pour cela qu'un mandat conventionnel lui ait été donné ou qu'il ait agi comme negotiorum gestor car, en dehors de ces cas, il n'est responsable que des nullités de forme dont l'acte peut être entaché.

Troplong—Mandat, Nos 17 & 18.

2o. Tout mandat donné à un notaire doit être prouvé par écrit si l'intérêt dépasse $50.00 ou par témoins s'il y a commencement de preuve par écrit.

Dictionnaire du Not. Vo Resp'é No 315 *et seq.*

3o. Le notaire qui se renferme dans sa fonction d'officier public n'est pas responsable des suites de ses actes et il convient de ne lui demander que la prudence professionnelle sans qu'on puisse étendre sa responsabilité à des conséquences qu'il n'a pas pu prévoir ou que le partie éclairée par lui a voulu affronter."

Eloy—Resp'é des Not. t. 2, *p.* 801.

4o. Enfin un notaire n'est même pas tenu sous peine de responsabilité d'expliquer toutes les conséquences des actes qu'il reçoit; c'est pour lui un devoir moral mais non un devoir légal garanti par une sanction pécuniaire.

On ne peut transformer les notaires en agents d'affaires et en intendants des citoyens qui en définitive doivent faire eux-mêmes leurs affaires.

Dalloz Vo Responsabilité, No 362.

CONCLUSION

Dans un moment de crise comme celui que nous traversons depuis quelques années il est peu de conventions qui, dans l'exécution, n'amènent quelques déceptions pour l'une ou l'autre des parties. La partie déçue, ne voyant que le résultat, n'admettant pas aisément qu'elle ait pu manquer de prévoyance, s'en prend au notaire rédacteur lui imputant ou d'avoir consenti à faire l'acte, ou de n'y avoir pas mis ce dont elle s'est avisé trop tard. Ne faudrait-il pas être doué de prescience pour éviter tous ces mécomptes ?

La jurisprudence de son côté voit dans le notaire non seulement le rédacteur des conventions, mais encore le conseil des parties, pour ainsi d[illegible]eur tuteur légal. Elle l'oblige, sous peine de responsabilité, à suppléer au défaut d'expérience de ses clients, à substituer, à la convention qu'elles veulent faire, une autre convention plus en harmonie avec les lois et plus favorable à leurs intérêts respectifs. A cet effet, elle le charge de les éclairer sur toutes les conséquences de leurs actes, sur les dangers ou l'aléa de leurs engagements, sur la durée et la portée des garanties qui leur sont offertes. Poussant ensuite à l'extrême sa théorie, elle décide que le notaire ne peut rien faire pour éviter cette responsabilit[illegible]lle considère comme nulle ou, au moins, comme [illegible] le l[illegible]as, toute mention insérée par le notaire d[illegible]es act[illegible] laquelle il résulte qu'il a rempli fidèlement ses dev[illegible]. C'est dire que le notaire doit ses conseils, précisément lesquels on ne sait pas, aux personnes qui requièrent son ministère, sous peine de responsabilité, et que rien ne peut le soustraire à cette obligation.

Que faire si le client persiste, malgré tous les conseils, à réaliser un acte annulable ou préjudiciable à l'autre par-

tie? Qui viendra plus tard rendre témoignage en notre faveur? L'officier public, se renfermant alors dans son rôle de rédacteur passif, pourra attendre patiemment le jour où il se verra infliger une responsabilité imméritée dont les parties elles-mêmes l'avaient alors exonérée. Quelle protection peut avoir le notaire en pareilles conditions? Serait-ce en obtenant des parties une déclaration signée devant un confrère à l'effet qu'ayant été averties par le notaire des conséquences de leurs actes, elles le libèrent et le déchargent de toute responsabilité? Celui-ci serait-il alors à l'abri de poursuites vexatoires?

Pourquoi faire retomber sur le notaire instrumentant la responsabilité des conseils donnés par les autres hommes de loi assistant à la passation des actes? Puisque le notaire est responsable de la nullité de ses actes provenant d'un vice de forme, ne devrait-il pas en être complètement dégagé quand les parties et leurs conseillers légaux approuvent l'acte?

Voilà pour la responsabilité professionnelle du notaire. A côté d'elle il existe celle résultant des missions diverses dont le notaire se charge en dehors de ses fonctions. Ici encore la jurisprudence étend outre mesure la responsabilité de cet officier.

On rejette sur le notaire la responsabilité des négociations préalables: on le déclare mandataire des parties; afin de donner gain de cause à la partie, on a inventé le mandat tacite, énormité juridique, que la jurisprudence a consacré exclusivement pour notre confort et notre avantage dit-on—le reste des citoyens n'étant pas considéré digne d'une telle faveur.

On admet l'existence de ce mandat en dehors de toute preuve, en dehors de tout fait ou de tout acte ayant cette signification.

Telle est, en peu de mots la situation faite au notaire actuel. Nous avons démontr[illegible], dans le cours de cet ouvrage, qu'une telle théorie était essentiellement contraire aux textes et à l'esprit de la loi. Il faut protéger l'intérêt de la société en protégeant les clients qui usent du ministère notarial, garder au notariat cette confiance précieuse que quelques notaires indignes ont menacé de lui ravir, et conserver à cette institution son rang, sa considération, et son influence. Or cette théorie ne donne aucun de ces résultats.

En ce qui concerne les notaires, les conséquences de la jurisprudence sont graves, non seulement à raison de ce qu'on voit, mais surtout à raison de ce qu'on ne voit pas.

Ce, qu'on voit, ce sont les notaires découragés, livrés à l'inquiétude et privés de ce premier besoin, la sécurité.

Ce qu'on ne voit pas, c'est le nota[illegible]rieux se résignant à subir un procès après avoi[illegible] épuisé, tout mis en oeuvre, tout sacrifié pour l'éviter. Comme il ne peut pas savoir à l'avance s'il sera ou non déclaré responsable il paie même ce qu'il ne doit pas pour éviter le grand jour de l'audience, pour n'être pas discuté, déchiré par l'avocat de son client devenu son ennemi. C'est ainsi que la menace qui plane sur la tête de tout notaire, par l'incertitude et le vague de cette jurisprudence, a des conséquences inconnues et impossibles à calculer. Depuis que nous avons écrit cet ouvrage nous avons constaté avec plaisir que notre Cour d'Appel a peut-être senti le danger que courait notre institution et voulant réagir contre les tendances modernes elle rappelle à tous les textes précis et l'esprit de la loi.

Il nous semble en plus que la responsabilité du notaire est devenue pour le client un principe absolu, une assurance contre tous les risques. Beaucoup de jeunes gens

que leur vocation attire vers cette carrière, résistent aujourd'hui au désir d'y entrer dans la crainte d'y voir disparaître leur fortune et souvent avec elle leur honneur. D'autre part, les clients s'adressent aux notaires groupés ensemble dont la situation de fortune est brillante plutôt qu'à ceux jouissant seulement d'une modeste aisance, car les clients sont ainsi plus certains du résultat de l'action en responsabilité qu'ils pourraient avoir à intenter contre eux. C'est ainsi que la richesse des notaires leur vaut plus de clients que leur loyauté, ce qui n'est pas de nature à entretenir cette dernière, et que la carrière notariale qui a toujours joui d'un si beau renom d'honorabilité sera peu à peu abandonnée par les prudents aux téméraires.

En ce qui concerne les clients, la protection qu'on veut leur donner est illusoire, même funeste.. En disant aux clients que le notaire est responsable du préjudice qu'ils peuvent souffrir, ne leur apprend-on pas à veiller moins à leurs intérêts, même à ne pas s'en occuper, puisqu'ils ont un tuteur, le notaire, une bourse toute ouverte où ils pourront puiser le dédommagement. Bien plus, la jurisprudence y engage les clients car nous avons vu qu'elle accepte d'autant plus l'action en responsabilité que le client a suivi davantage l'avis du notaire. Mais cette confiance illimitée ce désintéressement complet de ses propres intérêts, qui en supporte les conséquences? N'est-ce pas le client lui-même que le notaire ne peut pas payer parce que les maigres honoraires alloués ne suffisent pas à combler le gouffre que creusent autour de lui les actions en responsabilité? Enfin il est à craindre (et cela s'est vu quelquefois hélas!) que les chances d'une responsabilité toujours menaçante étant indéfiniment multipliées sans que les honoraires aient été augmentés en juste proportion, le notaire ne résiste pas à la tentation de les compenser par des chances de gain hasardeuses, illicites peut-être, ou

tout au moins non justifiées par la prudence et les soins qu'exige le ministère notarial...

Pourquoi étendre le principe de la responsabilité qui, pourtant, est circonscrit dans une limite bien déterminée, et que l'ancienne jurisprudence a toujours reconnue et n'a jamais dépassée? En agissant autrement ne s'est-on pas laissé dominer par des considérations de fait en sacrifiant quelque peu le point de vue légal?

Les tribunaux ne favorisent-ils pas trop cette tendance? Les juges n'accueillent-ils pas l'existence d'un prétendu mandat tacite trop facilement? Ne font-ils pas ainsi, d'une manière détournée, échec au principe que le notaire n'est pas le mandataire des parties contractantes?

Que surtout la jurisprudence n'expose plus le notaire à des dangers qu'il ne connaisse et par suite ne puisse éviter! Si à côté de dangers latents, ont dit très bien Mourlon et Saint-Hilaire, s'en trouvent encore d'autres vagues, indécis, innommés qui peuvent surgir, grossir ou diminuer suivant l'époque et les variations de la jurisprudence, si, au lieu de pouvoir compter sur la protection qui lui est due pour l'aider et le soutenir dans un labeur écrasant, dans les difficultés qu'il rencontre, au milieu des passions qui le heurtent, si, lorsqu'il peut dire le front haut j'ai été honnête, je n'ai commis aucune faute, je n'ai enfreint aucune des règles de ma profession, le notaire ne trouve que sévérité au nom d'un droit commun rationnel pour l'homme privé, applicable à l'homme privé, mais inapplicable à l'homme que son ministère forcé rend l'indispensable pivot de millions d'affaires, qu'on en croie notre expérience, il y aura plus de notaires honorables.

Mourlon & Saint Hilaire, Formulaire général à l'usage des notaires.

Combien, parmi nous, seraient notaires pratiquants aujourd'hui, s'ils avaient su toute l'étendue des responsabilités que non seulement la loi nous impose, mais que les tribunaux et le public veulent en plus nous imposer?

Sans doute la responsabilité des fautes professionnelles est juste et nécessaire, mais quand elle est mise en jeu à tout propos et hors de propos, il en résulte une sorte de persécution. D'ailleurs n'est-ce pas la crise financière et économique qui nous en est la cause originaire, car les actions en responsabilité étaient beaucoup plus rares au temps de la prospérité?

L'avocat répond-il des procès dans lesquels s'embarquent ses clients peut-être inconsidérément? Si nous disions qu'il peut y avoir et qu'il y a des avocats légers, capables même de conseiller des procès téméraires, les avocats honnêtes commenceraient à s'émouvoir. Si nous ajoutions qu'il y en a beaucoup dans ce cas, les protestations deviendraient plus vives. Si nous avancions enfin que tous les avocats ne font pas autre chose, l'ordre entier nous courrait sus. Il aurait raison; et cependant nous ne ferions rien autre que d'appliquer au barreau les principes d'appréciation qui prévalent contre le notaire.

De toutes les classes de citoyens les notaires sont à peu près les seuls à payer leurs erreurs; le juge peut impunément juger à côté du bon droit, l'avocat peut fourvoyer son client, l'agent de change lui conseiller une opération désastreuse, le médecin envoyer dans un monde meilleur son malade sans que celui-ci s'en plaigne! l'absence de faute et la bonne foi qui se présument largement les couvriraient à priori.

Mais nous!...

Mais nous, nous devrons être infaillibles, ou bien nous serons en faute et de mauvaise foi; pas de milieu! Et

pour ce faire, on ne recule devant aucune inconséquence. En opposition aux notaires dans lesquels on voit des êtres supérieurs doués d'une science absolue, dans le fait comme dans le droit, les parties apparaissent comme autant d'enfants en lisière dont les yeux sont recouverts d'un bandeau plus ou moins épais selon qu'ils sont plus ou moins illettrés. Incapables de tout, elles ne peuvent que tendre vers le notaire leurs mains inhabiles, et celui-ci, véritable Atlas guidera leurs pas chancelants, pensera et agira pour ces infirmes et se substituera en toute choses à ces citoyens devenus de pures machines. Et pour étayer cette belle conception sociale, on puise des règles dans les quasi-délits, dans la gestion d'affaires ou dans le mandat et on crée des contrats imaginaires.

Ayant fait le relevé des divers arrêts ayant trait, tant en France qu'ici soit à la responsabilité professionnelle, soit aux faits étrangers à la validité des actes ou emportant leur nullité, soit aux cas de responsabilité du notaire en tant qu'officier public, mandataire, agent d'affaires ou dépositaire, après les avoir parcourues, après avoir constaté la mauvaise foi et le cynisme de certaines de ces poursuites, songez que les actions en responsabilité ne se prescrivent qu'au bout de trente ans, atteignant même les héritiers du notaire.

En face de cette situation un cri d'alarme nous échappe. Que nos législateurs, que les tribunaux soient sur leurs gardes: si vraiment la profession notariale devient plus aléatoire, plus périlleuse, si les responsabilités allant toujours s'alourdissant en détournant les meilleurs éléments, son recrutement faiblira, et comme nombre et comme qualité, et bientôt le notariat lui-même, frappé dans ses oeuvres vives, périclitera, et, qui sait, sombrera peut-être après une lente agonie. Voilà l'irréparable désastre où nous conduirait la méconnaissance des principes

et l'arbitraire des décisions d'espèce. Désastre irréparable, disons-nous, car le notaire est la clef de voûte de notre droit civil, et son plus sûr soutien.

Plus que tout autre le notaire, et par tempérament et par tradition séculaire, conserve l'amour inné du droit écrit qui, plongeant ses racines dans les antiques profondeurs de Rome, s'épanouit dans une floraison rajeunie, toute de clarté, le long des bords du Saint-Laurent. Isolée sur cette terre d'Amérique au milieu des capricieuses végétations du "common law", il faut un jardinier attentif et jaloux, qui la protège contre les envahissements souterrains, sournois qui étoufferaient ses racines, et lui procure toujours sa part vivifiante de lumière, d'air et de soleil que l'ombrage des autres plantes ne tarderaient pas à lui ravir, Ce jardinier vigilant c'est le Notaire.

Qu'il vienne à mourir, et la fleur elle-même, ne tardera pas à se faner et mourir.

Et notre Code ne sera plus qu'une relique séchée entre les pages d'une Histoire du droit que seuls feuilletteront quelques érudits juristes.

ABREVIATIONS.

Art.................Article.
Cass................Cour de Cassation.
C. B. R.............Cour du Banc de la Reine ou du Roi en appel.
C. C................Code Civil.
C. N................Code Napoléon.
C. P. C.............Code de Procédure Civile.
C. R................Cour de Révision.
C. S................Cour Supérieure.
Exec. Test..........Exécuteur Testamentaire.
D...................Dalloz--Repertoire de Jurisprudence.
L. C. J.............Lower Canada Jurist.
L. C. L. J..........Lower Canada Law Journal.
L. C. R.............Lower Canada Reports.
L. R. A. C..........Law Reports—Appeals Cases.
J. N................Journal du Notariat.
M. L. R. C. S.......Montreal Law Reports, Cour Supérieure.
M. L. R., C. B. R....Montreal Law Reports Cour du Banc de la Reine ou du Roi en appel.
No..................Numéro.
P...................Page.
Pand. fr............Pandectes françaises.
Q. L. R.............Quebec Law Reports.
R. C. Supr..........Rapports Cour Suprême.
R. de L.............Revue de Législation.
Rép. ou Répert......Répertoire.
Resp. Not...........Responsabilité Notariale.
R. du N.............Revue du Notariat.
R. de J.............Revue de Jurisprudnece.
R. J. R. Q..........Rapports Judiciaires Revisés de Québec.
R. L................Revue Légale.
R. L. n. s..........Revue Légale, nouvelle série.
R. P. Q.............Rapports de Pratique de Québec.

S.....................Section.
S. R. B. C.............Statuts Refondus du Bas-Canada.
R. L. C...............Statuts Refondus du Canada.
S. R. Q...............Statuts Refondus de Québec.
T.....................Tôme.
Tit...................Titre.
V.....................Voyez.
V. g..................Verbi gratia.
Vo....................Verbo.
Vol...................Volume.
Vs....................Versus.

N. B.—Le chiffre indique le volume s'il précède le nom de l'auteur; il désigne la page s'il le suit. Quand il est fait mention de la Revue du Notariat de la Province de Québec le chiffre précède le nom: quand il le suit, voir la Revue du Notariat de France.

BIBLIOGRAPHIE.

Aguesseau, D' :—Oeuvres.

Aubry & Rau :—Cours du Droit Civil français d'après la méthode de Zacharie.

Augan :—Cours de Notariat.

Avignon :—Des origines du Notariat et de la Responsabilité civile des notaires envers leurs clients.

Amiaud :—Traité Formulaire général du Notariat.
Responsabilité Notariale—R. du N., 2083.
Prêts hypothécaires—R. du N., 4090.

André :—Formulaire du Notariat.

Bauby, Emile :—Traité Théorique et Pratique de la Responsabilité Civile des Notaires, (Paris, 1894).

Bellanger, René :—De la Responsabilité des Notaires (Paris, 1892).

Belenfant :—Responsabilité des Notaires en matière de prêts hypothécaires (Bordeaux, 1898).

Bonnet :—Responsabilité Notariale.

Bridan :—Responsabilité Notariale.

Bastiné :—Cour de Notariat.

Bachelez, Victor :—Responsabilité Civile des Notaires, (Paris, 1894).

Beauchamp, J. J. :—Code Civil Annoté.
Répertoire général de Jurisprudence Canadienne.

Blondela :—Traité des connaissances nécessaires à un notaire.

Brillon :—Dictionnaire des arrêts, (Paris, 1711).

Beaudry-Lacantinerie et Barde :—Traité théorique et pratique du droit civil.

Boileux :—Commentaire sur le Code Napoléon.

Bretonnier :—Sur Henrys—Oeuvres. (Paris, 1772).

Clerc, Ed. :—Traité Général et Formulaire du Notariat.

Conti :—Comment. sur la nouvelle loi italienne du notariat.

Championnière & Rigaud :—Traité des droits d'enregistrement.

Code Civil de la Province de Québec.

Code de Procédure Civile de la Province de Québec.

Code Napoléon :—

Code Criminel du Canada :—

Denisart :—Collection de Décisions Nouvelles et de Notaires. Relations à la Jurisprudence actuelle (1771).

Dalloz :—

Répertoire.

Nouveau Répertoire.

Desprez, Paul :—De la Responsabilité des Notaires en matière hypothécaire (Beaugency, 1900).

Demolombe :—Cour de Code Nopoléon.

Drouart :—De la Responsabilité des Notaires, (Rennes, 1879).

Doublet, Maurice :—Du Principe de la Responsabilité civile des Notaires (Paris, 1901).

Dictionnaire du Notariat :—3ième édition (Paris 1832) et supplément

Domat :—Droit Public et Lois Civiles.

DeLorimier :—Bibliothèque du Code Civil.

Defrénois :—Traité pratique et formulaire général du notariat.

Répertoire Général. Pratique de la discipline des Notaires et de l'enregistrement.

Darreau :—Traité des Injures.

Didio :—Encyclopédie du Notariat et de l'enregistrement.

Desprez :—Cas dans lesquels le notaire peut ou doit refuser son ministère.—R. P. du Not. belge 1878.

Dechesnes :—Répertoire Général et raisonné de l'enregistrement.

De Courdemanche :—Du danger de prêter sur hypothèques ou vues d'améliorations du régime hypothécaire.

Eloy :—De la Responsabilité des Notaires (Paris 1873).

Emond :—De la Responsabilité civile des Notaires (Paris 18[illegible]).

Encyclopédie du Notaire et de l'Enregistrement :—

Ernout :—De la Responsabilité des Notaires dans les placements hypothécaires (Caen 1889).

Ferrière :—Le Parfait Notaire.
Dictionnaire de Droit et de Pratique (Toulouse 1779).

Fonbéné :—De la Responsabilité Civile des Notaires en droit français.

Furgole :—Testaments.

Fuzier-Herman :—Répertoire Général de droit français.

Gagnereaux :—Commentaire de la loi du 25 ventôse An XI (Paris 1834).
Encyclopédie des lois et règlements sur le Notariat.

Grenier :—Traité des Donations, des Testaments, etc....

Guillouard :—Traité sur le Code Napoléon.

Gérard, Henri :—De la Responsabilité civile des notaires dans les prêts hypothécaires (Paris 1903).

Garnier-Dechêne :—Formulaire du Notariat.

Guyot :—Répertoire.

Gazette du Palais :

Genebrier :—Répertoire encyclopédique et raisonné de la pratique notariale (Paris, Ed. 1880).

Henry :—Responsabilité des Notaires—placements hypothécaires—R. du N., 8786.

Hue :—Commentaire théorique et pratique du Code Civil.

Jousse :—Justice Civile.

Journal du Notariat :—

Jean : Projets d'actes rédigés et remis par les parties. R. du N. 5639.

Lange :—Nouveau practicien français.

Langlade, Favard de :—Répertoire de la législation du Notariat.

Laurent :—Principes du droit civil français.

Lefrançois :—Responsabilité Notariale.

Lefebvre :—Journal du Notariat, 29 sept. 1877.

Langelier :—Cours de Droit Civil de la Province de Québec. De la Preuve.

Lareau :—Histoire du Droit Canadien.

Lansel :—R. du N. 4490.

Legal News:

Loret:—Eléments de la Science Notariale.

Lower-Canada Jurist:

Labori:—Répertoire Encyclopédique du Droit Français.

Lacasse:—Procès-verbal (13 nov. 1916) Association du Notariat Canadien—District de Montréal.

Lansel:—Des circonstances dans lesquelles un notaire doit ou peut refuser son ministère. R. du N. 4490.

Lespinasse:—Des attributions et de la responsabilité du Notaire en second.
Revue critique de législation et de jurisprudence 1885.

Ledru:—Clef du Notariat:—Paris 1825.

Larombière:—Théorie et pratique des obligations.

Lefebvre:—Du notaire en second et des témoins dans les actes notariés (Paris 1899).

Lefrançois:—De la Responsabilité des Notaires (Paris 1901).

Leotard:—Fondement juridique de la responsabilité des notaires à raison du fond des actes (Lyon 1897).

Levy:—Responsabilité et Contrat:—Rev. crit. de législation et jurisprudence, 1899—p. 361.

Mathieu:—De la Responsabilité civile des notaires en droit français (Nancy 1874).

Micha:—De la Responsabilité des notaires.

Mourlon & St-Hilaire:—Formulaire du Notariat.

Merlin:—Répertoire universel et raisonné de jurisprudence.

Mignault:—Droit Civil Canadien.

Marcadé:—Code Civil.

Masse:—Parfait Notaire.

Muteau:—Du Secret Professionnel d'après la loi.

Mourlon:—Répétitions écrites sur le Code Civil.

Marchand:—Manuel et Formulaire général et complet du Notariat.

Pages:—De la Responsabilité des Notaires. (Edition 1843 Paris).

Pandectes Françaises.

Pandectes Belges.

Planiol :—Traité Elémentaire de Droit Civil.

Préel, Robert :—De la Responsabilité Professionnelle des Notaires (Paris 1909)

Pont, Paul :— Responsabilité Notariale.

Pellerin :—Secret Professionnel.

Prin, Armand :—De la Responsabilité du Notaire en matière de remplois dotaux (Paris 1903).

Pothiers :—Oeuvres.

Perrin :—Des nullités.

Proudhon :—De l'Usufruit.

Quebec Law Reports.

Répertoire Général de Jurisprudence :—1818-1855 et 1865-1880.

Rutgeerts & Amiaud :—Commentaire sur la loi 25 Ventôse an XI, organique du Notariat. (Edition par Amiaud, 1884).

Roy, J. Edmond :—Histoire du Notariat.

Revue du Notariat (Prov. de Québec).

Revue du Notariat de France.

Revue Pratique du Notariat Belge.

Revue de Jurisprudence.

Revue Légale.

Rapports Judiciaires Province de Québec.

Rapports Cour de Pratique.

Rapports Judiciaires Revisés de Québec.

Recullet, L. :—Le Secret Professionnel des Notaires.

Raveau :—Ministère forcé des Notaires—R. du N. 5875.

Rogier :—Responsabilité Civile des Notaires (Paris 1883).

Regis :—Divers cas de la responsabilité civile et professionnelle des notaires envers leurs clients. Bordeaux 1896.

Stévenart, Henri :—Principes de la Responsabilité Civile des Notaires (Bruxelles 1890).

Statuts de la Province de Québec :—

Statuts Refondus de la Province de Québec :—

Sainctelette, Ch. :—De la Responsabilité et de la Garantie Paris—Bruxelles 1884).

Sourdat :—Traité de la Responsabilité ou de l'action en dommages-intérêts en dehors des contrats.

Sirois, L. P. :—Tutelles & Curatelles.

Sirois, Jos. :—De la Forme des Testaments.

Solon :—Théorie de Nullités.

Tanazacq, R.—Principes de la Responsabilité civile des Notaires (Paris 1900).

Tréca, J. :—De la Responsabilité civile des Notaires. (Paris 1899).

Toullier :—Droit Civil français suivant l'ordre du Code.

Troplong :—Droit Civil Expliqué.

Vavasseur :—Responsabilité des notaires placements hypothécaires—R. du N. 4984.

Verge :—De la Responsabilité des notaires dans le formulaire du Notariat d'Ed. Clerc (Paris 1881).

Villargues, Rolland de :—Répertoire de la jurisprudence du Notariat, (Bruxelles 1869).

Vazeilles :—Des Donations.

Vincent :—De la Responsabilité des notaires en matière de testament (Paris 1905).

Walquenart :—De la Responsabilité civile des notaires. (Paris 1877).

TABLE DES MATIÈRES

DE LA

RESPONSABILITE CIVILE DES NOTAIRES.

CHPITRE PREMIER

LA DOCTRINE.

CHAPITRE DEUXIEME

CAS DE RESPONSABILITE NOTARIALE.

(Première Partie)

(Deuxième Partie)

CHAPITRE TROISIEME

CHAPITRE QUATRIEME

PLACEMENTS HYPOTHECAIRES.

FIN.

ERRATA

Page 2, 13e ligne lisez *Lamothe* au lieu de *Lomothe*
Page 16, 19e ligne lisez *édictée* au lieu de *édictés*
Page 19, 16e ligne lisez *pénalités* au lieu de *pénalité*
Page 31, 23e ligne lisez *eut* au lieu de *eût*
Page 42, 1ère ligne lisez *exemptées* au lieu de *exemptés*
Page 50, 22e ligne lisez *cette* au lieu de ce
Page 53, 14e ligne lisez *conserver* au lieu de *conservé*
Page 60, 33e ligne lisez *la* au lieu de *le*
Page 72, 5e ligne lisez (A) ACTE NOTARIE au lieu de (*a*) *acte notarié*
Page 74, 4e ligne lisez *contractantes* au lieu de *contractants*
Page 80, 4e ligne lisez *que* au lieu de *auquel*
Page 84, 28e ligne, lisez *ceux écrits* au lieu de *lorsqu'on écrit*
Page 92 et al lisez *Fond* au lieu de *Fonds*
Page 99, 9e ligne lisez *ce serait* au lieu de *c'est faire*
Page 123, 10e ligne lisez *recours* au lieu de *recour*
Page 133, 20e ligne lisez *aient* au lieu de *ait*
Page 133, 21e ligne lisez *fût* au lieu de *fut*
Page 148, 1ère ligne lisez *d'instances* au lieu *d'instance*
Page 156, 12e ligne lisez *quel que* au lieu de *quelque*
Page 159, 23e ligne lisez *mainies* au lieu de *mainte*
Page 162, 22e ligne lisez *établie* au lieu de *établi*
Page 167, 12e ligne lisez *le* au lieu de *un*
Page 175, 18e ligne lisez *critiquée* au lieu de *critiqué*
Page 190, 15e ligne lisez *étant* au lieu de *étaient*
Page 201, 2e ligne lisez *qui ne lui paraisse* au lieu de *lui paraissant*
Page 208, 29e ligne lisez *vérité* au lieu de *véritées*.